



ACUERDO ADMINISTRATIVO

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
--- **VISTO**, el expediente administrativo **CH-000826-17**, formado con motivo de la solicitud presentada el 26-veintiséis de Junio de 2017-dos mil diecisiete, por los **C. C. LUIS ALBERTO PEÑA TREVIÑO E IMELDA GUZMAN VILLAFANA**, en su carácter de **PROPIETARIOS** del predio ubicado en la calle **ROMEO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTE CRISTO** e identificado con los expediente catastral No. **41-433-020 y 021**, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 16,149-dieciseis mil ciento cuarenta y nueve, de fecha 18-dieciocho de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública No. 69-sesenta y nueve con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado; a través de la cual se solicita la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)** para **CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**; en los inmuebles antes citados, los cuales tienen respectivamente una superficie de 270.02 metros cuadrados y 340.82 metros cuadrados, conformando una superficie total de 610.84 metros cuadrados, donde se pretenden construir 1221.68 metros cuadrados. Encontrándose lo siguiente;

ANTECEDENTES

UNICO. - Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMAS DE MONTE CRISTO**, bajo el número de expediente MEV-190/2008, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del año 2008-dos mil ocho y en el cual se encuentra inserto el predio materia del presente tramite, con una superficie de 257.60 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo último y penúltimos párrafos, 11, 226 fracción 1, 227 fracción 1, 228 fracciones I a XIV, 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I II VII y IX; 14 fracción I II VII y VIII, 15 fracción I al IV, 16 I al III, 17, 18 fracción I, 20, 21, 22, 25, 26 fracción II, 30, 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, 94, 95, 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 de acuerdo a lo antes fundado y, para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio No. DJ/824/2016 de fecha 10-diez de Febrero de 2016-dos mil dieciséis, por parte del entonces Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, 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.- - Ahora bien, atento a lo establecido en el apartado de antecedentes de esta determinación, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el artículo 196 Fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece: "**ARTÍCULO 196. Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones: I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana**"; pues si bien es cierto que de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se acredita que el inmueble descrito se encuentra ubicado en la calle **ROMEO, EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTE CRISTO, DE ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral **41-443-020 Y 021**, el cual de acuerdo al plano del proyecto acompañado por el interesado, presenta una pendiente superior al 45%, por contar con 84.13%, sin embargo, es pertinente aclarar que el mismo forma parte de un fraccionamiento previamente autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO** para uso habitacional, derivado directamente de la aprobación correspondiente a la Celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **LOMAS DE MONTE CRISTO**, bajo el número de expediente MEV-190/2008, de fecha 17-diecisiete de Diciembre del año 2008-dos mil ocho, en el cual se encuentran insertos los predios que nos ocupan, los cuales tienen respectivamente una superficie de 270.02 metros cuadrados y 340.82 metros cuadrados, conformando una superficie total de 610.84 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 citado, a favor del solicitante, de donde tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de ventas, 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 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 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.- Que el proyecto de edificación para casa habitación unifamiliar, cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el referido Plan y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, conformando una superficie total de 610.84 metros cuadrados, y se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (488.67 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.64 (388.70-metros cuadrados); **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (1221.68 metros cuadrados) y el proyecto presenta 2.00 (1221.68-metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (122.17-metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.36 (222.14 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de 0.10 (61.08 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.33 (201.86 metros cuadrados); Altura máxima permitida para cada nivel es de 4.00 metros y el proyecto

presenta 3.50 metros, el número de niveles permitido es de 4 niveles, presentando el proyecto 2 niveles, medidos de conformidad con lo señalado por el Artículo 36, segundo párrafo del apartado de Notas, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey partir del punto más alto del terreno hasta la parte superior y exterior de la losa o techo y no se tomaran en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea.

Cajones de estacionamiento 2-dos cajones para construcciones mayores de 200.00 m2, y en el proyecto presenta 4-cuatro cajones de estacionamiento por ser 1221.68 m2 de construcción.

V.- El Interesado presenta plano topográfico firmado por el **Arq. José Elpidio Guel González**, con cedula profesional **391119**, el cual señala la pendiente del predio que es de **84.13%** 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, Ing. José Luis Ramírez Jiménez con cedula profesional No. 1598236 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 elaborado por Prisma Control de Calidad S.A. de C.V. y firmado por el Ing. Andrés Martínez Reyna con cedula profesional No. 517874; Estudio de Riesgo Geológico realizado por el Ing. Rafael Luna Gutiérrez con cedula profesional No. 3760432; Estudio de Estabilidad de Taludes realizado por Ureslainer y Asociados y firmado por el Ing. Osvaldo Muñoz Morales con cedula profesional No. 5837367; Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ing. Alejandro Elizondo Castañeda con cedula profesional No. 339551 y por escrito de fecha del año 26 de Junio de 2017-dos mil diecisiete, el cual el Arq. José Elpidio Guel González cedula profesional número No. 3971119 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 120/2017 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 1950/17-DIEC-SEDUE, de fecha 22 de Mayo de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo PDE-000410-17, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle Romeo L-020, M-443 del Fraccionamiento Lomas de Monte Cristo, 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 10-diez árboles nativos de la especie: Encino, 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 factura número No. A11299, de fecha 06-seis de Junio de 2017-dos mil diecisiete, expedida VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V. referente a la compra de 10-diez árboles nativos de 02-dos pulgadas de diámetro, misma que fue recibida por la Dirección de Ecología en fecha 18 dieciocho de Junio del año 2017-dos mil diecisiete.

IX.- El interesado acompaña escrito de fecha 14 de Agosto de 2017, en el cual manifiesta su compromiso de "contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente." Enterándole del contenido del Artículo 20, penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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 **ROMEO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MONTE CRISTO** e identificado con los expediente catastral No. **41-433-020 y 021**, los cuales tienen respectivamente una superficie de 270.02 metros cuadrados y 340.82 metros cuadrados, conformando una superficie total de 610.84 metros cuadrados, y 1221.68 metros cuadrados, por construir.

SEGUNDO. - Antes de iniciar la construcción deberá contar con seguro de responsabilidad civil, tal como se advierte del considerando IX de esta determinación.

TERCERO. - 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 formó 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: ...III. Mayor de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años;"; por lo que al tratarse la construcción que nos ocupa de **1221.68** metros cuadrados, se otorga al solicitante un **plazo de 03-tres años para realizar las mismas**, término que iniciará a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución.

D.-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.

E.- 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.

F.- 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.

G.- 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.

H.- 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..

I.- 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.

J.- 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.

K.- 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.

L.- El Director Responsable de obra, deberá vigilar que el proceso constructivo se apégue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

M.- 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.

N.- No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

Ñ.- 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.

O.- 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.

P.- Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico con oficio DPTDU/JPCH 120/2017 de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Jefatura de Pre dictámenes

adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. 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, deberá seguir 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.

- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

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 Alto, sin embargo, debido a los cortes y rellenos que se llevarán en las diferentes edificaciones deberán apearse a las recomendaciones de los estudios de ingeniería y al adecuado procedimiento de trabajos de excavación y relleno. También deberá presentar carta responsiva del asesor en estabilidad de taludes firmada en original.

3. Memoria de Cálculo:

Se llevó a cabo la revisión técnica de la memoria de cálculo presentada, en donde se observó que el diseño cumple con los requerimientos necesarios. Sin embargo, deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura siguiendo las recomendaciones de los estudios de ingeniería.

CUARTO. - 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.

QUINTO. - 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.

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

V. S. V.

SEPTIMO.- 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.

OCTAVO. - 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 notificador 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

LHBV/SCS/HFRL/EAM/rcvi/*lpa ✓