

OFICIO No.: SEDUE/7459/2018  
EXP. ADM: CH-000333-18

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de julio del año 2018- dos mil dieciocho.-----  
**VISTO**, el expediente administrativo **CH-000333-18**, formado con motivo de la solicitud presentada el 20-veinte de marzo de 2018-dos mil dieciocho, por el **C. FELIPE DE JESUS MOLANO NUÑEZ**, en su carácter de **PROPIETARIO** del predio ubicado en la calle **CERRADAS ROBERETO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL PASEO III-B, TERCER SECTOR** e identificado con los expediente catastral No. **(70) 41-405-038**, acompañando copia simple de la Escritura Pública No. 16,750-dieciseis mil setecientos cincuenta de fecha 14-catorce de julio del año 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 47-cuarenta y siete con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; 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 209.51 metros cuadrados, donde se pretenden construir 346.13 metros cuadrados y una barda perimetral de 18.29 metros lineales, a una altura de 2.00 metro, encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del estado de Nuevo León, autorizó el ajuste de áreas y medidas del cuadro general de áreas del fraccionamiento denominado **LOMAS DEL PASEO 3er. SECTOR**, bajo el número de expediente No. 2267/91, oficio No. 3055/H-0.1/91 de fecha 23-veintitres días de octubre del año 1991-mil novecientos noventa y uno y en una superficie de 209.51 metros cuadrados y el cual fuera inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, bajo el número 521, volumen 174, del libro 76, sección Fraccionamientos, de fecha 10-diez de marzo del 1992-mil novecientos noventa y dos y en el cual se encuentra inserto el predio descrito.

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, fracción I, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 202 fracción III, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones XIV, 401, 402, primero y último párrafo, transitorios, segundo y tercero de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI y 290 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, 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 del 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, por parte del C. Director Jurídico 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.- Por lo anterior, y atento a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, Plano de Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la **Delegación SUR, Distrito LAZARO CARDENAS**, así como a lo señalado en el apartado de antecedentes de esta determinación, es importante mencionar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el artículo 136 fracción III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece: "**ARTÍCULO 136. A los Municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue: III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos: d) Por pendientes mayores al 45%.**"; 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 **CERRADAS ROBERETO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL PASEO III-B, TERCER SECTOR, DE ESTA CIUDAD** y es identificado con el número de expediente catastral **(70) 41-405-038**, el cual de acuerdo al plano del proyecto presentado por el propio interesado, así como el plano topográfico firmado por el Ing. Homero Vázquez Bernal, presenta una pendiente superior al 45%, por contar con 66.737%, sin embargo, es pertinente aclarar que el mismo forma parte de un fraccionamiento autorizado, contando de esta manera con un **DERECHO ADQUIRIDO** derivado directamente de la aprobación descrita en el apartado de antecedentes, correspondiente al Fraccionamiento, denominado **LOMAS DEL PASEO 3er. SECTOR**, bajo el número de expediente No. 2267/91, de fecha 23-veintitres días de octubre del año 1991-mil novecientos noventa y uno, en el que se señala la autorización de las Ventas, mediante oficio No. 604/H-0.1/91, de fecha 15 de febrero de 1991; en cuyos planos aprobados se encuentra inserto el predio que nos ocupa, que cuenta con una superficie de 209.51 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, 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, el Plan de Desarrollo Urbano anteriormente citado, señala que para estas zonas se aplicaran las densidades y lineamientos señalados en el referido Plan.", y al encontrarse el inmueble con una superficie de 209.51 m<sup>2</sup>, en una zona clasificada como Casa Habitación Unifamiliar, y de acuerdo al plano topográfico elaborado por el Ing. Homero Vázquez B., con cédula profesional número 5775286 de la cual acompaña copia, plano aportado por el propio promovente, cuenta con una pendiente del 66.37%, por lo que dicho plano clasifica "tipo C", por lo que se aplicaran los lineamientos urbanísticos y obligaciones señalados para la zona de mayor pendiente, 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 **0.80** (167.60 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.66 (138.71-metros cuadrados); **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** (419.02 metros cuadrados) y el proyecto presenta 1.68 (351.65-metros cuadrados); **Área Libre** de 0.20 (41.90-metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.34 (70.80-metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de **0.10** (20.95 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.14 (31.40 metros cuadrados);

Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 36, segundo párrafo del apartado de Notas, así como lo indicado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y considerando la pendiente

del predio (66.37%), la altura máxima permitida es de 4 niveles, cumpliendo el proyecto con la misma, ya que presenta 1-un nivel, medidos de conformidad con lo señalado por el artículo 39 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 2-dos cajones para construcciones mayores de 200.00 m<sup>2</sup>, y el proyecto presenta 346.13 m<sup>2</sup> de construcción, contando con 2-dos cajones de estacionamiento, por lo que cumple con la demanda requerida.

V.-El Interesado presenta plano topográfico firmado por el Ing. Homero Vazquez Bernal, con cedula profesional 5775286, el cual señala que la pendiente del predio que nos ocupa es de 66.37%, 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, realizado por VIGUEPSA y firmado por el Ing. Jesús Nassar Massú con cedula profesional No. 937000; Mecánica de Suelo, realizada por Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A. y firmado por el Ing. Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con cedula profesional No. 2114449; Estudio de Riesgo Geológico - Geotécnico realizado por GEOS - BMH y firmado por el Ing. Benito Muñoz Hernández con cedula profesional No. 191136; Así mismo, acompaña escrito de fecha 20 de marzo del 2018, signado al Ing. Francisco Javier Flores Fernández con cedula profesional No. 5278182, 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 19 de abril del 2018-dos mil dieciocho y oficio número DPTDU/JPCH 033/2018, que el Riesgo Hidrológico es Nulo y el Geológico Medio.

VIII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número No. 4000/17-DIEC-SEDUE, de fecha 16-dieciocho de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo PDE-000990-17, emitió lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle **CERRADA ROBERETO S/N L-038, M-405 del Fraccionamiento LOMAS DEL PASEO III-B, TERCER SECTOR**, de esta Ciudad, con número de expediente catastral **(70) 41-405-038**, el cual se determinó entre otras cosas, que deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal, la cantidad de 04-cuatro 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 de remisión No. 009224, de fecha 07-siete de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V., que avala la compra de 04-cuatro árboles nativos de 02-dos pulgadas de diámetro, misma que tiene sello de recibido por la Dirección de Ecología en 12-doce de diciembre del año 2017-dos mil diecisiete

IX.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las

8/19

Construcciones en el Municipio de Monterrey, el interesado presenta póliza de "ABA SEGUROS México, S.A.", con número de póliza A5 38004546, de fecha de emisión 11-once de junio del 2018-dos mil dieciocho, y vigencia del 06-seis de junio del 2018-dos mil dieciocho al 06-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve.

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 **CERRADAS ROBERETO S/N, FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL PASEO III-B, TERCER SECTOR** e identificado con el número de expediente catastral **(70) 41-405-038**, que cuenta con una superficie total de superficie de 209.51 metros cuadrados, donde se autoriza construir 346.13 metros cuadrados y una barda perimetral de 18.29 metros lineales, a una altura de 2.00 metro.

**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 1) 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. Así como los planos del proyecto autorizado de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L.

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 **346.13** 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 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 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) El propietario o poseedor del inmueble deberá disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione con la construcción.
- k) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- l) Se hace del conocimiento del propietario de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- m) El propietario o poseedor está obligado 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 033/2018, de fecha 23 de marzo 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, en el cual se 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:

- 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 Medio, por lo que, deberá seguir las recomendaciones presentadas en los estudios de ingeniería además de garantizar una adecuada supervisión de obra y adecuados procedimientos constructivos garantizando la seguridad de los trabajos constructivos, de la edificación y su entorno urbano inmediato.

## 3. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios, sin embargo, deberá presentar memoria de cálculo firmada en original por el asesor en materia estructural al igual que planos estructurales en tamaño doble carta como mínimo y de manera legible, mismos que deberán estar firmados en original por el asesor en materia estructural. ....".

Por lo anterior, se deberá garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de todas las obras, así como el cumplimiento de la legislación aplicable.

F.- En cuanto a los aspectos Ecológicos, deberá respetar lo indicado en el expediente administrativo No. 4000/17-DIEC-SEDUE, de fecha 16-dieciseis de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo PDE-000990-17, 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 04-cuatro 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 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 autoridad 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.

*J. L. R.*



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.

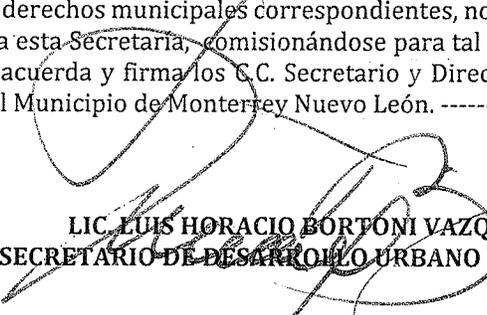
**TERCERO.** - Se hace del conocimiento del propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados dejará sin efectos la autorización de construcción y consecuentemente, se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad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

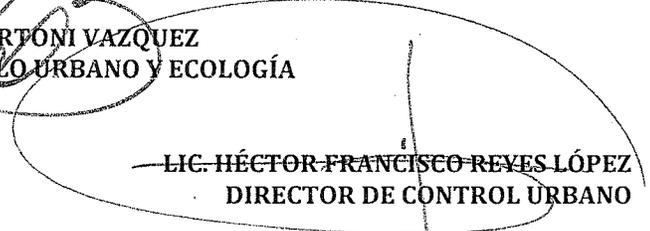
**CUARTO.** - La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia. Lo anterior 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 apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y Desarrollo Urbano para el 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 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 apereibimiento 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, notifiquese personalmente o por conducto de la C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. María del 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**

LHBV/SCS/HFRL/EAM/\*lpa