

metros cuadrados.

mil doce, en el cual se encuentra inserto el predio en cuestión, con una superficie de 373.78  
044/2012, oficio No. 2540/SEDUE/2012 de fecha 26-veintiseis de septiembre del año 2012-dos  
Inmediata, denominado **VISTALTA 2ºSECTOR**, bajo el número de expediente No-MEV-  
Ejecutivo y Ventas de un fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización  
1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA



### ANTECEDENTES

pretenden construir 496.09 metros cuadrados.  
antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 373.78 metros cuadrados, donde se  
**CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)** para **CASA HABITACION UNIFAMILIAR**; respecto del predio  
Registral del Estado; a través de la cual se solicita la autorización de la **LICENCIA DE**  
fe del Titular de la Notaría Pública No. 137-ciento treinta y siete con ejercicio en el Primer Distrito  
trece y 15-quince de Septiembre del año 2014-dos mil catorce respectivamente, pasadas ante la  
y 4,903-cuatro mil novecientos tres, de fechas 13-trece día de Septiembre del año 2013-dos mil  
m2), acompañando copia simple de las Escrituras Públicas No. 4,069-cuatro mil sesenta y nueve,  
(fusionado con el expediente catastral No. 49-326-005, con una superficie del terreno de 194.39  
**2ºSECTOR, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **49-326-004**  
del predio ubicado en la calle **MONTE BELINO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO VISTALTA**  
**GARCIA ROJAS Y MARIA CONCEPCION GONZALEZ TOVAR**, en su carácter de **PROPIETARIOS**  
presentada el 29-veintinueve de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. ALBERTO**  
**VISTO**, el expediente administrativo **CH-001452/2016**, formado con motivo de la solicitud  
diez y seis.  
En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinove días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los  
autos del expediente administrativo No. CH-001452/2016, dictó el siguiente acuerdo:-----

P R E S E N T E . -

EN APODACA, NUEVO LEON.  
**DOMICILIO: CALLE ANDALUCIA No.177, LAS POVINCIAS.**

**A LOS C.C. ALBERTO GARCIA ROJAS Y MARIA CONCEPCION GONZALEZ TOVAR**  
**PROPIETARIOS DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE MONTE BELINO S/N,**  
**FRACCIONAMIENTO VISTALTA 2ºSECTOR, DE ESTA CIUDAD.**

### INSTRUCTIVO

OFICIO No.:SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018





OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

2. Mediante oficio número 1003/SEDUE/2016 de fecha 15-quince de marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió por la Dirección de Fraccionamientos con el expediente No.S-028/2016 se autoriza la fusión en 01-una porción de lote identificado con el expediente catastral No. 49-326-004, con 179.39 m2 de superficie y el lote identificado catastralmente con el No. 49-326-005, de superficie del terreno de 194.39 m2, para formar un lote con superficie de 373.78 m2.

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 y último párrafo y 228 fracciones I a XIV, del Estado de Nuevo León; Artículos 3 fracción IV, 4 fracciones II y V, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I II VII y IX, 14 fracción I al IV, 15 fracción I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 34, 35, 36, 37, 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 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16, fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97, fracción VIII y 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que para emitir la presente resolución, esta Secretaría se sustenta en el oficio No. D]/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





OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

jurisdiccional su nulidad...”, oficio respecto del cual se encuentra anexada copia simple en el presente expediente.

III.- Ahora bien, considerando lo señalado en el párrafo inmediato anterior, es importante señalar que la presente autorización se dicta sin contravenir lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano, 2013-2025, que señala en el Plano de Zonificación Secundaria, que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Delegación SUR, Distrito SATELITE, en una zona calificada como **AREA NO URBANIZABLE POR PRESERVACION ECOLOGICA**, 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 **MONTE BELINO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO VISTALTA 2ºSECTOR, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **70) 49-326-004**, 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 las Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **VISTALTA 2ºSECTOR**, bajo el número de expediente No-MEV-044/2012, de fecha 26-veintiseis de septiembre del año 2012, en el cual se encuentra inserto el predio que nos ocupa, el cual cuenta con una superficie de 373.78 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.

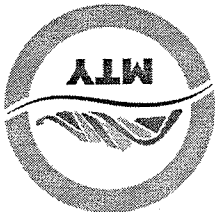
Bajo esa consideración, es evidente que con dicha circunstancia queda demostrada la existencia de un derecho adquirido precisamente derivado de la autorización del fraccionamiento en cuestión, a favor del solicitante, derecho que tiene reconocido desde que quedó aprobada la etapa de ventas del citado 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 definitivo, 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

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





OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

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 coagravados. 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".

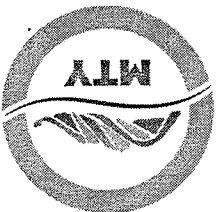
IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 496.09 m<sup>2</sup>, distribuidos de la siguiente manera:

NIVELES DE CONSTRUCCIÓN	
Sótano 1:	133.36 m <sup>2</sup>
Planta Baja:	169.70 m <sup>2</sup>
1 Nivel:	150.65 m <sup>2</sup>
2 Nivel:	42.38 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>496.09 m<sup>2</sup></b>

*M<sup>2</sup> Por Construir*

V.- 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, de acuerdo a la superficie total del predio de 373.78 metros cuadrados, y se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (299.02 metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.45 (169.70 metros cuadrados); **CUS** (Coeficiente de utilización del Suelo) de 2.00 (747.56 metros cuadrados) y el proyecto presenta 1.33 (496.09 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.20 (74.76-metros cuadrados) y el proyecto presenta 0.55 (204.08 metros cuadrados) un **CAV** (Coeficiente de área verde) de 0.10 (37.38 metros cuadrados) y el proyecto resuelve 0.16 (60.31 metros cuadrados); Altura máxima permitida para





OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

cada nivel es de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.00 m., el número de niveles permitido es de 4 niveles, presentando el proyecto 4 niveles, medidos de conformidad con lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, a 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.

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 GC Ingenieria y firmado por el Ing. Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152 respecto de la construcción en el inmueble que nos ocupa y quien por escrito allegado a esta Autoridad, acepta ser el responsable del estudio de cálculo estructural, así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelo elaborado por Estudios Especializados de Mecánica de Suelo, S.A. DE C.V. realizado por el Ing. Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional 1825655 y por escrito de fecha del año 28-veintiocho de Julio de 2016-dos mil dieciséis, el cual la Arq. José Alberto Vélez Valdez, con cédula profesional número 4468254, se manifiesta como Director Responsable de la obra respecto al citado inmueble.

VII.- Mediante oficio número DPTDU/JPCH 109/2016 de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitíó 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.

VIII.- Que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2978/16-DIEC-SEDUE, de fecha 02 de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PDE-000833-16, emitíó lineamientos ecológicos para el permiso de desmonte en el predio ubicado en la calle Monte Belino L-004, M-326 del Fraccionamiento Vistaleta 2º 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 09-nueve árboles nativos de la siguiente especie: Encino. Deberá ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados en el Vivero Municipal.

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

Handwritten initials and marks.



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.

D.- Deberá sujetar la ejecución de la construcción, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:  
Día siguiente a la notificación de esta resolución.  
solicitar un **plazo de 02-dos años para realizar las mismas**, término que iniciará a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución.  
que al tratarse la construcción que nos ocupa de **496.09** 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.  
depende de los metros cuadrados de construcción de acuerdo a la siguiente clasificación: ... I. 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 **496.09** 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.  
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: ... I. 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 **496.09** 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.

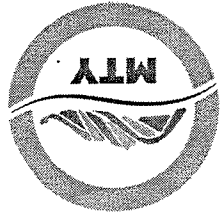
C.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "**ARTICULO 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ... I. 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 496.09 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.  
en la obra y estar a disposición de la autoridad.

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.  
autorizada forma parte integral de esta resolución  
adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2), la cual debidamente  
A.- Las obligaciones impuestas que se contienen en la presente resolución se complementan y

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 MONTE BELINO S/N EN EL FRACCIONAMIENTO VISTALTA 2º SECTOR e identificado con el número de expediente catastral 49-326-004, que cuenta con una superficie total de superficie de 373.78 m2, y donde se autoriza una construcción nueva de 496.09 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:

ACUERDA

OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018





OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM.: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

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 estrictamente 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 apege estrictamente 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.

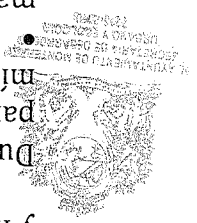
k) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY  
2015-2018



*[Handwritten signature]*

- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.



• Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

• 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 desalajo.

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

El predio No se Encuentra dentro de una zona de Riesgo Hidrológico - Hidráulico, esto en base al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León Primera Etapa. De acuerdo a los planos presentados, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

**1. Hidrológico - Hidráulico:**

E.- Así mismo deberá observar lo señalado mediante número de oficio número DPTDU/PCH 109/2016 de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2016-dos mil dieciséis, 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; Siendo lo siguiente:

1) 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.

m) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y garniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

OFICIO NO.:SEDFUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO







OFICIO No.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM.: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

## 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. Deberá seguir las recomendaciones plasmadas en los estudios de Ingeniería para garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento del predio, así como su entorno, Sin embargo, deberá presentar el documento de Estudio de Mecánica de Suelos firmado en original por el responsable del estudio, así como procedimiento de trabajos de relleno firmado por asesor geotécnico, carta responsiva y copia de cedula profesional.

## 3. Memoria de Cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico y memoria de cálculo, cumple con los requerimientos necesarios, deberá seguir las recomendaciones presentadas en la memoria de cálculo, así como garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.

F.- En cuanto a ecología, deberá respetar y dar cumplimiento a las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número 2978/16-DIEC-SEDUE, de fecha 02 de Agosto de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo PDE-000833-16, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, a solicitud del interesado a quien le fue notificado el día 26-veintiseis de Agosto 2016, 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 01-un anacahuita, 02-dos gavia, la cantidad de **09-nueve arboles (nativos)** 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 prevaliente 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 autorizada 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 arrojarnos 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.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*

OFICIO No.:SEDFUE/3830/2016  
EXP. ADM: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

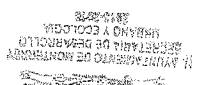


GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018  
CIUDAD DE MONTERREY



LIG. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO  
LHBV/HFRL/EAM/1pa

LIG. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



SEPTIMO.- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de la C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. María de los Angeles Núñez Prado y/o Inspector adscrito acreditado. Así lo acuerdan y firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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.

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.

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.

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.

OFICIO NO.: SEDUE/3830/2016  
EXP. ADM.: CH-001452/2016  
ASUNTO: INSTRUCCTIVO

