



No. de Oficio: SEDUE 17317/2021
Expediente Administrativo L-000063-21

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE "FOMENTO DEL NORTE", S. A. DE C. V. DOMICILIO: CALLEJON DE LOS AYALA No. 101, 2º PISO; COLONIA DEL VALLE EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000063-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. Arq. Francisco Javier Martínez Oviedo, representante legal de **"FOMENTO DEL NORTE", S.A. DE C.V.**, respecto del inmueble, ubicado en **BOULEVARD DIAMANTE S/N EN EL FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL PEDREGAL, 1º SECTOR DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **70)49-031-006**; solicitud con la que se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASETA DE VIGILANCIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 7,699.76 metros cuadrados, donde se desea realizar una construcción de **249.27** metros cuadrados; presentando el solicitante los siguientes:

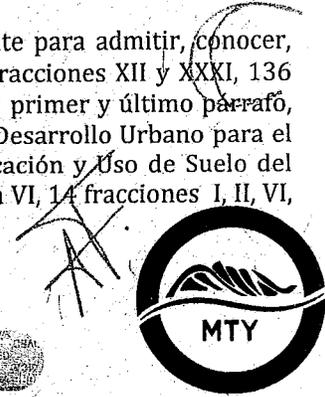
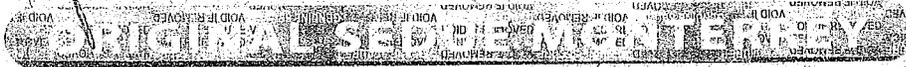
ANTECEDENTES

- a). Obra en los archivos de esta Secretaría, oficio No. 703/ 2009/SEDUE, emitido dentro del expediente No. F-024/2006, de fecha 11 de marzo del 2009-dos mil nueve, por el cual se autorizara en una superficie de 20,461.33 metros cuadrados, el Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL**.
- b). Plano e instructivo por los que mediante oficio No. 886/2009/SEDUE, dentro del expediente V-219/2008 en fecha 26 de marzo del año 2009-dos mil nueve, se autoriza la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL, 1ER SECTOR**, relativo a una superficie de 20,461.33 metros cuadrados.
- c). Plano e instructivo por los que mediante oficio No. 2358/ SEDUE /2012/, dentro del expediente PE-082/2012 en fecha 21 de septiembre del año 2012-dos mil doce, el **PROYECTO EJECUTIVO**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **PRIVADAS DEL PEDREGAL 2º SECTOR**, relativo a una superficie de 80,366.140 metros cuadrados.
- d). Plano y cartulina por los que mediante oficio No. SEDUE 7580/2018/, dentro del expediente L-000252-17, en fecha 13 de julio del año 2018-dos mil dieciocho, se aprobó la Licencia Municipal de Construcción (Obra nueva) para Caseta de acceso, de 249.27 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; 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 lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235, 236, 237, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 159, 160, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 14 fracciones I, II, VI,



VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción I, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Ahora bien, es importante señalar que en el caso que nos ocupa, de acuerdo a la autorización descrita en el inciso a). del apartado de Antecedentes de la presente resolución, **dentro del cual se encuentra inserto el predio en cuestión identificado con el número de expediente catastral 49-031-006**, se determina que en dicho predio, el fraccionamiento contará con 1-una **CASETA DE VIGILANCIA**, haciéndose mención de las obligaciones que deberá cumplir para ello y de la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14 de abril del 2021-dos mil veintiuno, se pudo constar que al momento de la visita se detecta un terreno baldío sin uso, por lo anterior, resulta **FACTIBLE** lo solicitado y por ende, se deben señalar los lineamientos generales de diseño y demás aplicables al predio que nos ocupa, por lo que al hacer la revisión del proyecto, se entra al estudio de los mismos para determinarlos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 249.27 metros cuadrados, distribuidos conforme los planos presentados por la solicitante, por lo que son responsabilidad de quien proporciona los datos que se señalan en los mismos.

IV.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/127/21, Tarjeta Folio No. 026/21, Expediente No. PC/885/19/21 de fecha 15 de enero del 2021, emitido por la Dirección de **Protección Civil** del Municipio de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para caseta de vigilancia en el inmueble que nos ocupa.
- **Memoria de cálculo estructural**, elaborado y firmado por el Ing. Sergio Rodolfo Negrete Araujo, con cédula profesional 272199.
- Estudio de **mecánica de suelos**, elaborado por el Ing. Sergio Rodolfo Negrete Araujo, con cédula profesional 272199.
- **Póliza de seguro de responsabilidad civil** No. RDA128580000, expedida por AXA Seguros, S.A. de C.V., respecto a la construcción a que nos hemos venido refiriendo, con vigencia del 30 de agosto de 2021 al 30 de agosto de 2022.
- **Carta responsiva** mediante la cual, el Ing. Sergio Rodolfo Negrete Araujo, cédula profesional 272199, se manifiesta como responsable de la construcción para caseta e acceso a realizarse en el inmueble ubicado en Boulevard Diamante S/n, Colonia Privadas del Pedregal, 1er. Sector de esta ciudad.

V.- Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- **Dictamen Técnico vial**, de fecha 23 de junio de 2021, emitido por oficio No. DPTDU/V/216/2021, en el cual se describe la factibilidad del proyecto desde el punto de vista vial y en el cual se determina el alineamiento que deberá respetar es el siguiente: **a)** Para la Avenida Boulevard Diamante deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de Ventas aprobado del Fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er. Sector de fecha 13 de julio de 2018. **b)** Para la calle Camino del Río, deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de Ventas aprobado del Fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er. Sector de fecha 13 de julio de 2018 y además **No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.**
- **Dictamen técnico estructural** de fecha 05 de mayo del año que transcurre, por el cual una vez realizada su revisión técnica emite resolución factible en cuanto al funcionamiento estructural.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA CASETA DE VIGILANCIA**, en el inmueble identificado con el expediente catastral número 70)49-031-006, ubicado en la calle **BOULEVARD DIAMANTE S/N EN EL FRACCIONAMIENTO PRIVADAS DEL PEDREGAL, 1° SECTOR DE ESTA CIUDAD** e





identificado con el número de expediente catastral 70)49-031-006; el cual tiene una superficie de 7,699.76 metros cuadrados, donde se autoriza la construcción de 249.27 metros cuadrados.

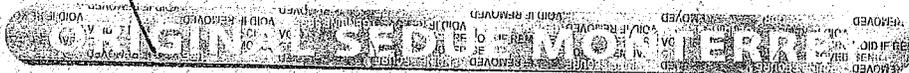
SEGUNDO .- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. En cuanto a la construcción:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. 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, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
3. 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 de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
4. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
5. 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 a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
6. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
7. 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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural emitido mediante oficio DPTDU/E 046/2021, de fecha 05 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memoria de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, en el que se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 316, 318 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

C. En materia de **vialidad** deberá respetar lo señalado por el oficio DPTDU/V/216/2021 de fecha 23 de junio de 2021-dos mil veintiunos, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, al Contrato de Comodato adjunto al proyecto y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría. **a)** Para la Avenida Boulevard Diamante deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de Ventas aprobado del Fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er. Sector de fecha 13 de julio del 2018. **b)** Para la calle Camino del Río deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de Ventas aprobado del Fraccionamiento Privadas del Pedregal 1er Sector de fecha 13 de julio de 2018. Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) La caseta de vigilancia propone una techumbre sobre áreas municipales, por lo que deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Patrimonio Municipal.
- 3) El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas maceteros, casetas de vigilancia, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L. y los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo y contar con los permisos respectivos.

D. En materia de Protección Civil, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/127/21, Tarjeta Folio No. 026/21, Expediente No. PC/885/19/21, de fecha 15 de enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal para CAsETA DE VIGILANCIA, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización, por lo que, se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, dará lugar a la aplicación de las sanciones administrativas 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 autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. Por ser 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 sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra 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 a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEXTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, resporsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEPTIMO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten signature]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Martínez Quiero en su carácter de: apoderado legal siendo las 13:30 horas del día 28 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE FRANCISCO JAVIER MTZ. QUIERO

FIRMA *[Handwritten signature]*

IDENTIFICACIÓN INE.

