



INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE
"DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA", S. A. DE C. V.
DOMICILIO: AVENIDA SIERRA ALTA No. 1040, EN LA
COLONIA SIERRA ALTA DE MONTERREY, 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 06-seis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000077-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidós de marzo del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. JUAN CARLOS MARTÍNEZ RODRIGUEZ, representante legal de "DESARROLLO INMOBILIARIO OMEGA", S.A. de C.V., respecto del inmueble, ubicado en la **AV. SIERRA ALTA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1 DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **70)75-086-001, (ASIGNADA COMO AREA MUNICIPAL, A.M. 07)**; solicitud con la que se pretende obtener la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASETA DE VIGILANCIA "C"**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 207.108 metros cuadrados, donde existe una construcción de 141.87 metros cuadrados que se desea regularizar, presentando el solicitante:

ANTECEDENTE

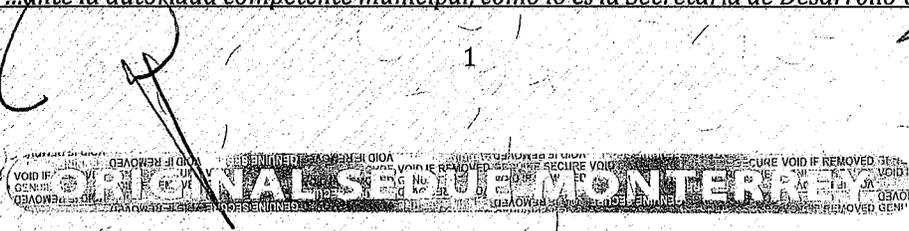
UNICO. Obra en los archivos de esta Secretaría, oficio No. 13372/ SEDUE/2020, emitido dentro del expediente No. F-041/2019, de fecha 19 de febrero del 2020, por el cual se autorizara el Proyecto de Ventas para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado sierra alta 10° SECTOR etapa 1, relativo a una superficie de 847,159.45 m2, identificado bajo el número de expediente catastral 51-016-109; **dentro del cual se encuentra inserto el predio en cuestión como Área Municipal-A.M. 07 con superficie de 207.108 m2, identificado con el número de expediente catastral 75-086-001.**

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 IX, 64, 94, 95, 96, 125 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.- El solicitante anexa oficio DP/127/2021, de fecha 03 de marzo del 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el cual informa lo siguiente: "...que no tiene inconveniente en que se lleven a cabo las gestiones necesarias.... ante la autoridad competente municipal, como lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología... única



y exclusivamente para llevar a cabo el trámite para la regularización de las construcciones existentes en las áreas municipales A.M. 09 y A.M. 10 (cáseta de vigilancia), A.M.06 y A.M. 07 (caseta de vigilancia).... del Fraccionamiento denominado "Sierra Alta 10mo. Sector, Etapa 1" ... identificados con los expedientes catastrales 70-75-039-014, 70-75-084-001, 70-75-085-001, 70-75-086-001, 70-75-088-005, 70-75-088-007 y 70-75-083-001....

III.- Ahora bien, es importante señalar que en el caso que nos ocupa, en el predio (área municipal **A.M. 07**) que nos ocupa, de acuerdo a la autorización descrita en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, se encuentra contemplada en dicha área la ubicación de CASETA DE VIGILANCIA, de la cual solicitan la regularización de la construcción, pues de la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22 de abril del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita no se le está dando uso, se pretende dar uso para caseta de vigilancia, si coincide el plano con todas sus partes con lo existente, 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.

IV.-Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 141.87 metros cuadrados, distribuidos conforme los planos presentados por solicitante, por lo que son responsabilidad de quien proporciona los datos que se señalan en los mismos.

V.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/2137/21, Tarjeta Folio No. 422/21, Expediente No. PC/1068/19/21 de fecha 31 de mayo 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 ACCESO "C" en el inmueble que nos ocupa.
- **Revisión estructural** (Memoria de cálculo) de fecha de 11 de enero del 2021-dos mil veintiuno, elaborado y firmado por el Ing. José Román Cuellar, con cédula profesional 3465957.)
- **Carta responsiva como Director Responsable de la Obra**, respecto a la regularización de Construcción de Caseta de Vigilancia "C", con fecha 22 de Enero del año 2021, firmada por el Arq. Gerardo Vargas Cortes, con cédula profesional número 1429739.

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

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

- **Alineamiento Vial**, de fecha 25 de noviembre de 2016 en el cual se señala que deberá respetar lo siguiente:
a) Para la Avenida Sierra Alta deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros del eje central de la avenida hacia el predio.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- **Dictamen técnico vial**, emitido mediante Oficio No. DPTDU/V/202/2021, de fecha 17 de junio del año 2021, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y copia simple de plano aprobado correspondiente al proyecto de ventas del fraccionamiento denominado Sierra Alta 10° Sector, Etapa 1 de fecha 19 de Febrero del 2020.

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 "C"**, en el inmueble señalado como **AREA MUNICIPAL, A.M. 07** e identificado con el expediente catastral número **70)75-086-001**, ubicado en la calle **AV. SIERRA ALTA S/N EN EL FRACCIONAMIENTO SIERRA ALTA 10° SECTOR, ETAPA 1 DE ESTA CIUDAD**, elcual tiene una superficie de 207.108 metros cuadrados, donde existe una construcción de 141.87 metros cuadrados que se regulariza.

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. En materia de vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/202/2021, de fecha 17 de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que se transcribe:

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020 a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 el alineamiento cual emitido por esta Secretaría. a) Para la avenida Sierra Alta deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de Ventas aprobado del Fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, Etapa 1 de fecha 19 de febrero de 2020; b) Para la calle Rincón de la Cima deberá respetar el trazo vial de acuerdo al Plano de ventas aprobado del Fraccionamiento Sierra Alta 10º Sector, Etapa 1 de fecha 19 de febrero de 2020.

Nota: No se prevé la modificación al 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, poste, 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 estado de Nuevo León, el Reglamento 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.

C. En materia de Protección Civil, deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/2137/21, Tarjeta Folio No. 422/21, Expediente No. PC/1068/19/21, de fecha 31 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal para CASETA DE VIGILANCIA ACCESO C, 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. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán 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 apercibir 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, responsivas, 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. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como/los documentos que forman parte del presente expediente, toda vez para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

NOVENO. 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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Martínez Rodríguez en su carácter de apoderado legal siendo las 11:45 horas del día 27 del mes de Julio del 2011.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
No. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Handwritten Signature]
FIRMA [Handwritten Signature]
IDENTIFICACIÓN [Handwritten Signature]