



No. de Oficio: SEDUE 16331/2021  
Expediente Administrativo L-000111-21

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL  
DE "PROMOTORA DE INMUEBLES, S. A. DE C. V.  
DOMICILIO: AV. FRANCISCO I. MADERO PONIENTE  
No. 1955 EN 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 31-treinta y un días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.** El expediente administrativo No. L-000111-21, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de abril del año 2021-dos mil veintiuno, por el **C. ARTURO ALMAGUER LOZANO**, representante legal de "**PROMOTORA DE INMUEBLES, S. A. DE C. V.**", respecto del inmueble, ubicado en la **AV. CUMBRES MIRALTA N° 110 EN EL FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE CUMBRES, SECTOR MIRALTA, SEGUNDO SECTOR DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **70)80-354-001, (ASIGNADA COMO AREA MUNICIPAL, A.M. EM 3)**; solicitud con la que se pretende obtener la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASETA DE VIGILANCIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 41.569 metros cuadrados, donde existe una construcción de 15.09 metros cuadrados que se desea regularizar, presentando el solicitante:

**ANTECEDENTE**

**UNICO.** Obra en los archivos de esta Secretaría, oficio No. 1524/2015/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente No. F-028/2015, de fecha 11 de junio de 2015-dos mil nueve, por el cual se autorizara el Proyecto de Ventas para el Desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado **CERRADAS DE CUMBRES, SECTOR MIRALTA, 2 SECTOR**, en una superficie de 18,117.664 m2 (la cual forma parte de una superficie de mayor extensión de 123,367.770 m2, se conforma de 2 lotes y un área municipal cedida de manera anticipada, polígono 5b-4 con superficie de 23,033.010 metros cuadrados (de la cual para este sector se tomará la superficie de 6,774.542 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-094, 2 Polígono 5c con superficie de 57,029.32 metros cuadrados (de la cual para este sector se tomará la superficie de 10, 815.301 metros cuadrados) identificado bajo el número de expediente catastral 81-000-066, 3. Además de 01-una superficie identificada como sigue:  
1) Área municipal de 527.821 metros cuadrados, cedida anticipadamente para utilizar en este sector, **dentro del cual se encuentra enclavado el predio en cuestión como Área Municipal AM. EM3 con superficie de 41.569 m2, identificado con el número de expediente catastral 80-354-001.**

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

13759

ORIGINAL DESTINADO AL MUNICIPIO DE MONTERREY



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/079/2021, de fecha 10 de marzo del 2020, 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... para llevar a cabo el trámite para la regularización de las construcciones existentes en las áreas municipales A.M. EM3 Y A.M. P3 del Fraccionamiento Habitacional denominado "Cerradas de Cumbres Sector Miralta Segundo Sector" de esta Ciudad, identificados con los expedientes catastrales 80-354-001 y 80-360-015 respectivamente, ..."

III.- Ahora bien, es importante señalar que en el caso que nos ocupa, en el predio (área municipal **A.M. EM3**) 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 una **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 20 de abril del 2021-dos mil veintiuno, se detecta una caseta de vigilancia del Fraccionamiento, no se detectan diferencias, 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 15.09 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por la solicitante.

V.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/1129/21, Tarjeta Folio No. 219/21, Expediente No. PC/973/19/21 de fecha 23 de marzo 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.
- **Reporte estructural** (Memoria de cálculo) de fecha de 13 de abril del 2020-dos mil veinte y **carta responsiva** (Dictamen Estructural) de fecha 25 de marzo del 2021, elaborado y firmado por el Arq. Jesús José García Serrato, con cédula profesional 2622082.

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, en el cual se señala que deberá respetar lo siguiente:

a) Para la Avenida Cumbres Miralta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a antecedente aprobado.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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 **REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASETA DE VIGILANCIA**, en el inmueble señalado como **AREA MUNICIPAL A.M. EM 3** e identificado con el expediente catastral número **70)80-354-001**, ubicado en la **AV. CUMBRES MIRALTA N° 110 EN EL FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE CUMBRES, SECTOR MIRALTA, SEGUNDO SECTOR DE ESTA CIUDAD**, el cual tiene una superficie de 41.569 metros cuadrados, donde existe una construcción de 15.09 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 lineamientos:





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.

**En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/1129/21, Tarjeta Folio No. 219/21, Expediente No. PC/973/19/21, de fecha 23 de marzo 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.** 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 apercebir 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 GONZALEZ**  
**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 Jesús José García Semato en su carácter de: Apoderado legal siendo las 10:28 horas del día 09 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA Alexis  
No. DE GAFETE 117029

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE JESUS JOSE GARCIA SEMATO  
FIRMA Jesus Garcia S  
IDENTIFICACIÓN IHE