



**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE  
"INMOBILIARIA LASCoux PONIENTE", S.A. DE C. V.  
DOMICILIO: AV. FRANCISCO I. MADERO PONIENTE  
No. 1955, D-404, EN CENTRO DE MONTERREY, N. L.  
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 11-once días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000140-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de mayo del año 2021-dos mil veintiuno, por el C. **ARTURO ALMAGUER LOZANO**, representante legal de **"INMOBILIARIA LASCoux PONIENTE", S. A. DE C. V.**, respecto del inmueble, ubicado en la **AV. CERRADAS DE VALLE ALTO N° 131 EN EL FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE VALLE ALTO, 2° SECTOR DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **70)21-440-001, (ASIGNADA COMO AREA MUNICIPAL, A.M. C9)**; solicitud con la que se pretende obtener la **REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASETA DE VIGILANCIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 74.22 metros cuadrados, donde existe una construcción de 19.79 metros cuadrados que se desea regularizar, presentando el solicitante:

**ANTECEDENTE**

- a). Instructivo y Plano oficio No. 3774/2008/SEDUE, bajo el expediente MEV-170/2008, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2008-dos mil ocho, por los cuales se autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata "Cerradas de Valle Alto".
- b). Instructivo y Plano oficio No.2886/SEDUE/2010/bajo el expediente MEV-047/2010 de fecha 12-doce de noviembre del 2010-dos mil diez, por los cuales se autorizó la Modificación al Proyecto Ejecutivo y la autorización de Ventas, del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Comercial de Urbanización Inmediata del Fraccionamiento "Cerradas de Valle Alto 2ª Sector".

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/196/2021, de fecha 06 de febrero 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 por oparte del apoderado legal de la empresa que representa 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"



regularización de las construcciones existentes en las áreas municipales A.M. C1 (caseta), A.M. C10 (caseta), AM C9 (caseta), AM P2 (palapa), am P3 (papala) y el A.M. P6 (palapa) del Fraccionamiento Habitacional denominado "Cerradas de Valle Alto" identificadas con los expedientes catastrales 70-21-428-001, 70-21-439-001, 70-21-440-001, 70-21-427-012, 70-21-426-063 y 70-21-442-018 respectivamente. ...."

III.- Ahora bien, es importante señalar que en el caso que nos ocupa, en el predio (área municipal **A.M. C9**), 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 17 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, se observó que se da uso de caseta de vigilancia, no existen 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 19.79 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por la solicitante, por tanto, los datos proporcionados en los mismos, son responsabilidad de quien los describe.

V.- El interesado, allega los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/1678/21, Tarjeta Folio No. 294/21, Expediente No. PC/1008/19/21 de fecha 30 de abril 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** de fecha de 23 de abril del 2021-dos mil veintiuno y **carta responsiva** (Dictamen Estructural) elaborado y firmado por el Arq. Jesús José García Serrato, con cédula profesional 2622082.

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. C9** e identificado con el expediente catastral número **70)21-440-001**, ubicado en la **AV. CERRADAS DE VALLE ALTO N° 131 EN EL FRACCIONAMIENTO CERRADAS DE VALLE ALTO, 2° SECTOR DE ESTA CIUDAD**, el cual tiene una superficie de 74.22 metros cuadrados, donde existe una construcción de 19.79 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, 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





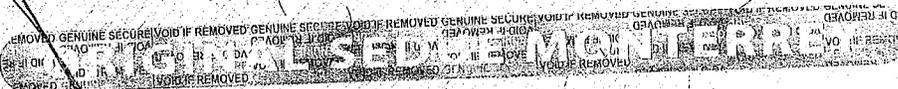
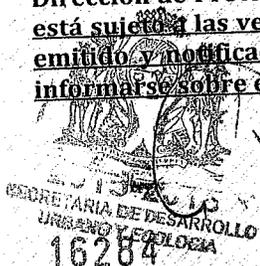
de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

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 3<sup>a</sup>, 3b, 4<sup>a</sup>, 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 cuanto al Uso de Edificación:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Caseta de Vigilancia** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**C. En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/1678/21, Tarjeta Folio No. 294/21, Expediente No. PC/1008/19/21, de fecha 30 de abril 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, por lo que 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 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 dicté 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento 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 a los documentos que forman parte del presente expediente, 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 Sematto en su carácter de: apoderado legal siendo las 09:23 horas del día 12 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA Alexis  
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE JESUS JOSE GARCIA SEMATTO  
FIRMA José García Sematto  
IDENTIFICACIÓN INE