



No. de Oficio: SEDUE 15426/2020  
Expediente Administrativo L-000389-19

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS IMOBILEM METRO, S. A. DE C. V., INMOBILIARIA CGEP, S. A. DE C. V., INMOBILIARIA DOSENCINOS, S. A. DE C. V., Y GC PROPIEDADES, S. A. DE C. V. DOMICILIO: AV. ROBERTO GARZA SADA No.130, INT. 502, RESIDENCIAL CHIPINQUE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 07-siete días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno.- - - - -  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000389-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, por el C. GUSTAVO ADOLFO BACKHOFF PLIEGO, Apoderado de la persona moral denominada **IMOBILEM METRO, S. A. DE C. V.**, la C. MARÍA DEL CARMEN DE LA GARZA EVIA PÁEZ, Apoderada legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CGEP, S. A. DE C. V.**, el C. ARTURO MANUEL GUERRA ANZALDUA, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DOSENCINOS, S. A. DE C. V.**, y el C. LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MORALES, Apoderado Legal de la persona moral denominada **GC PROPIEDADES, S. A. DE C. V.**, desarrolladores del fraccionamiento denominado **DOS ENCINOS**, lo que acreditan mediante documentos anexados al presente expediente; en el cual se ubica el área municipal número 3 identificada con el expediente catastral número **90-038-001**, en la calle **PRIVADA DOS ENCINOS No. 2000, FRACCIONAMIENTO DOS ENCINOS, EN ESTA CIUDAD**; mediante la cual pretenden obtener la autorización para la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) PARA CASETA DE VIGILANCIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 22.475 metros cuadrados, y cuenta con una construcción de 84.98 metros cuadrados por regularizar.

**ANTECEDENTES**

**UNICO.-** En fecha 30-treinta de Enero del 2019-dos mil diecinueve, mediante resolución contenida bajo el oficio No. 9424/SEDUE/2019, emitida dentro del expediente administrativo No. F-051/2018, esta Secretaría aprobó el Proyecto Ejecutivo y otorgó la Autorización de Ventas de los lotes del Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata denominada **DOS ENCINOS**, en una superficie total de 9,316.561 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 51-015-094; fraccionamiento en el cual se ubica el área municipal señalada como número 3, identificada con el expediente catastral número **90-038-001** con superficie de 22.475 m2, en la que se construyeron 84.98 m2, que son por regularizar.

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 ultimo parrafo, 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, 9 fracción I punto 2 inciso c), 14 fracción III punto 3, del

9916

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



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/0980/2019, de fecha 18 de Septiembre del 2019, emitido por la Dirección de Patrimonio del Municipio de Monterrey, N.L., mediante el cual informa lo siguiente: "... no tiene inconveniente en que se lleven a cabo las gestiones necesarias ante las autoridades competentes, para la regularización tanto de la construcción de la caseta de vigilancia ubicada en el área municipal 3, identificada con el expediente catastral 90-038-001, ... dentro del Fraccionamiento Dos Encinos, debiendo cumplir los requisitos que le señalen para la regularización, en el entendido, que los gastos que se generen por pago de derechos, serán cubiertos por su representada."

III.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO** en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, siendo menester señalar que en el caso que nos ocupa, en el predio (área municipal) que nos ocupa, de acuerdo a la autorización descrita en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, se encuentra contemplada la ubicación de una **CASETA DE VIGILANCIA**, de la cual solicitan la regularización de la construcción.

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, al momento de la visita se pudo constar que el uso actual del inmueble que nos ocupa es de caseta de vigilancia y coincide con el plano presentado.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 84.98 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por la solicitante.

VI.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. SAY-PCM/D/3370/19, Tarjeta Folio No. 1185/19, Expediente No. PC/344/19/21 de fecha 24 de Octubre del 2019, emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el Caseta de Vigilancia en el inmueble que nos ocupa.
- Peritaje Estabilidad y Seguridad Estructural de fecha de 04 de noviembre de 2019, elaborado por el Arq. Jesús Cuauhtémoc Ramírez López, con cedula profesional 3833831, así como carta responsiva que este firma como Director Técnico de la Obra de fecha 08 de noviembre de 2019.

VII.- Obrar 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 22 de enero del 2018-dos mil dieciocho en el cual se señala que deberá respetar lo siguiente:
  - a) Para la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

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

**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

- b) La Dirección de Ecología mediante Oficio Numero 1068/2020 dentro del Dictamen LTA-000517/2019 de fecha 24 de Abril de 2020 emitió dictamen en materia ambiental, en el que se indican **los lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Indicando que la actividad principal será para **CASETA DE VIGILANCIA**.



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 señalado como área municipal número 3 e identificado con el expediente catastral número **90-038-001**, ubicado en la **PRIVADA DOS ENCINOS No. 2000 FRACCIONAMIENTO PRIVADA DOS ENCINOS, EN ESTA CIUDAD**, el cual tiene una superficie de 22.475 metros cuadrados, donde existe una construcción de 84.98 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) 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.**

**B) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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.

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 de **Caseta de Vigilancia** que se le autoriza en el predio.

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. La presente Licencia de Construcción (Regularización) 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 disposición de carácter general que expida el Ayuntamiento de Monterrey, N.L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

6. 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 contar 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 quedara como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.

7. 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.

8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



9. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
10. 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.
11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
12. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previniendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria en cada caso.
13. 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, así como la Auditoría 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.
14. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
15. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

**C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 1068/2020 dentro del Dictamen LTA-000517/2019 de fecha 24 de Abril del 2020, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris, agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019(NAE).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia con vía pública, ni en límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT- 1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 09:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.



12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones de Aire**

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación de Agua**

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitaria o pluvial.

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

23. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-940-19 el cual fue resuelto con la reposición de 03-tres encinos de 5.00 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

24. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

**Imagen Urbana**

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f), Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D)** Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/D/3370/19, Tarjeta Folio No. 1185/19, Expediente No. PC/344/19/21 de fecha 24 de Octubre del 2019, en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para Caseta de Vigilancia en el inmueble que nos ocupa, 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 apereibir a los interesados en términos del artículos 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 apereibiramiento 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, asi 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 Arq. Jessica Trancas Montes Domínguez siendo las 12:38 horas del día 10 del mes de Febrero del 2021

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Lic. Gerardo Palam  
FIRMA [Signature]  
No. DE GAFETE 20277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Jessica T. Montes D.  
FIRMA [Signature]