Oficio No. 262/2006 SEDUE
No. de Exp. Admvo.: L-089/2006

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

SULTANA BIENES RAICES S.A. DE C.V.
CARRETERA A REYNOSA KM 3.5
COLONIA SAN SEBASTIAN
GUADALUPE, N. L.
P R E S E N T E .-

En los autos del Expediente Administrativo No. L-089/2006 se dictó lo siguiente.- - - - - En Monterrey, Nuevo León, a 17-diecisiete días del mes de Marzo de 2006-Dos Mil Seis.- VISTO, el Expediente Administrativo No. L-089/2006, formado con motivo del escrito ingresado de fecha 23 de Febrero de 2006 por el C. Humberto Noé Garza Pérez representando en este acto a la persona moral denominada **SULTANA BIENES RAICES S.A. DE C.V.**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la esquina formada por las **AVE. LUIS DONALDO COLOSIO Y AVE. ABRAHAM LINCOLN** entre las calles de Ave. Nopal y Altamisa **del BARRIO CHAPULTEPEC SUR**, Jurisdicción de este Municipio, a través del cual solicita la autorización de la **Licencia de Uso de Suelo para TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES, CENTRO COMERCIAL, CINE Y CASA DE APUESTAS,** en el inmueble antes citado e identificado con el expediente catastral número **87-034-001**, con una superficie total de **53,268.468 metros cuadrados** por aprobar; y visto también los dictámenes técnico-urbanístico y jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

C O N S I D E R A N D O

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 9 inciso B); Artículo 12 Fracción XVI, XXII; Artículos 13, 38, 142, 143Fracción VI, 248, 249, 252, 258, 261, 262, 277, 279 y demás relativos aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracciones I, III-bis, IX y XXXI y último párrafo de esté mismo artículo del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Monterrey, Nuevo León;

II.- Que en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE**, **DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD** y se encuentran en la Zona Clasificada para la Ave. Luis Dodaldo Colosio y Ave. Abraham Lincoln **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **2.2. COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS (2.2.1 Locales Comerciales y de Servicios agrupados de bajo impacto y hasta en un 50% de mediano y alto impacto que corresponden a los numerales 2.1.2.2, 2.1.4.3, 2.8.1, 2.10.2 y 2.14.9, 2.3.1 TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y CENTROS O PLAZAS COMERCIALES, 2.3.3 CINES Y CASA DE APUESTAS,** siendo lo numerales de los locales **los siguientes: 2.1.1** Tiendas de productos básicos y **2.1.2** Locales Comerciales Varios, tales como: Abarrotes, Carnicerías, Fruterías, Expendio de Huevo, Lácteos, Carnes Frías, Pescados y Mariscos, Panaderías, Tortillerías, Farmacias, Neverías, Paleterías, Dulcerías, Venta de Agua Purificada, de Cigarros y Puros, Florerías, Herbarios, Alimentos Vegetarianos, Misceláneas, Papelerías, Librerías, Revisterías, Ingeniería-Dibujo, Venta de Artesanías, Artículos Religiosos, Textiles, Alfombras, Cortinas y similares, Ropa, Calzado, Pieles y accesorios, Marcos, Espejos y Lunas, Aparatos Eléctricos-Electrónicos, Venta de Discos y similares, Venta de Películas, Juegos Electrónicos, Joyería, Relojería, Muebles, aparatos y artículos para el Hogar, Ópticas, Ultramarinos, Vinos y Licores, Artículos Médicos, de Laboratorio, Computación y Sistemas, Equipo y material Fotográfico y Cinematográfico, Artículos Deportivos, Instrumentos Musicales y similares; **2.1.3.1** Agencias de Viajes, Oficinas de Mensajería y Paquetería, Alquiler de Ropa (Tuxedo), Estudios Fotográficos, Peluquerías y estéticas, Sastrería, Diseño y Costura, Alquiler de Losa, Cristalería, Mesas y Sillas, Cybercafé, Lavandería y Tintorería, Tiendas para Mascotas, Salones de Corte y Estética Caninas, Consultorio Veterinario, Dispensarios y Laboratorios Clínicos en general; **2.1.4.1** Oficinas Administrativas, de profesionistas, Comerciales, de Sindicatos, Gremios, Colegio de Profesionistas y **2.1.4.2** Notarias y Archivos Públicos); **2.1.2.2** Tiendas de Conveniencia (Oxxo, Super 7, etc,), **2.1.4.3** Oficinas de Pagos o Trámites, Oficinas de Atención al público, bancos, caja de ahorro, Casas de Cambio, Arrendadores, Aseguradoras, Afianzadoras y Casas de Bolsa, **2.8.1**, Gimnasio de aparatos y aeróbics, Gimnasios Públicos, Centro de Video Juegos, Sala de artes marciales, Golfitos, Canchas de Frontón y similares, **2.10.2** Restaurantes, Cafés, Fondas, Taquerías y similares y **2.14.9** Escuela /Centro de Idiomas. Son considerados como **PERMITIDOS** para el inmueble en referencia.

III.- De conformidad con lo establecido por la fracción I y II del articulo 114 de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, el cual dispone: ***Articulo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y***

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:.. I.- Permitidos o Predominantes: Los que en una zona determinada son o esta previsto que sean predominantes con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y, además, entre si, sean complementarios y compatibles

IV.- El C. representante legal de la persona moral propietario del inmueble, señala en el formato SEDUE-014 denominado inspección ocular (el cual obra dentro del expediente que nos ocupa) de fecha 23 de Febrero de 2006, bajo protesta de decir la verdad manifiesta que actualmente el predio se encuentra baldío.

V.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal y tendrá por objeto determinar el uso de suelo del predio, así como establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al medio ambiente, de conformidad con el Artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano vigente en el Estado.

VI.- Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y edificaciones, deberán solicitar a la autoridad municipal competente la licencia de uso de suelo y lineamientos generales, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de construcción; de conformidad con el Artículo 250 de la Ley en comento.

VII.- Que habiendo cumplido con los requisitos mínimos que señala el artículo 251 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta PROCEDENTE autorizar la Licencia solicitada.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A

PRIMERO:- Por los motivos y razones anteriormente expuestas, se AUTORIZA la Licencia de Uso de Suelo para **TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES, CENTRO**

COMERCIAL, CINE Y CASA DE APUESTAS, en el inmueble ubicado en la esquina formada por las **AVE. LUIS DONALDO COLOSIO Y AVE. ABRAHAM LINCOLN** entre las calles de Ave. Nopal y Altamisa **del BARRIO CHAPULTEPEC SUR**, Jurisdicción de este Municipio e identificado con el expediente catastral número **87-034-001**, con una superficie total de **53268.47 metros cuadrados** por aprobar.

SEGUNDO.- Se le apercibe al interesado que al momento de solicitar la licencia de edificación y construcción deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los siguientes lineamientos y obligaciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente, publicado el Periódico Oficial el 9 de diciembre de 2002 y el cual entro en vigor el día 16 de enero de 2003, siendo los siguientes:

De acuerdo al Plano de Densidades se encuentra ubicada en una zona clasificada como; y;

a) Los **lineamientos urbanísticos** a respetar para el predio, son los señalados para el Corredor de Alto Impacto:
   1. COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) máximo de 70.00%, de la superficie por aprobar del predio.
   2. CUS (Coeficiente de Uso del Suelo) máximo de 10.00 veces la superficie del predio.
   3. Área libre mínima de 30.00 %, de la superficie por aprobar del predio.
   4. Área Jardinada mínima de 15.00%, de la superficie por aprobar del predio.

b) Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las partes de la edificación, fachada, etc.

c) En cuanto a la demanda de los cajones de estacionamiento, la norma establecida requiere:
   1. Tienda de autoservicio, Tiendas Departamentales y Centro o Plazas Comerciales 1 cajón por cada 35.00 metros cuadrados de área.
   2. Locales Comerciales y de Servicios Agrupados 1 cajón por cada 30.00 metros cuadrados de área.
   3. Cines 1 cajón por cada 15.00 metros cuadrados de área.
   4. Casa de apuestas 1 cajón por cada 15.00 metros cuadrados de área.

d) Deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento, los cuales deberán de tener las medidas mínimas de 2.70 m x 5.00 m, y disponerlos de manera funcional.

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

e) En cuanto a **lineamientos urbanísticos cualitativos**, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

f) Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el Estado ó en su caso el Visto Bueno del H. Cuerpo de Bomberos Municipal de acuerdo a la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado. El dictamen no deberá de tener más de tres meses de expedición.

g) Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, Estudio de mecánica de suelos, estudios geológicos, solución pluvial, planos estructurales correspondientes, etc.; así como otros que al momento de la revisión del proyecto sean necesarios.

h) Deberá de respetar los lineamientos ambientales que dicte la Dirección de Ecología.

i) En caso de existir árboles en el predio y se pretenda talarlos deberá de tramitar el permiso correspondiente ante la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey.

j) La construcción deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

k) Las instalaciones deberán de cumplir con la Ley de Integración Social de Discapacitados.

n) Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al predio, el cuál deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

o) La Coordinación de Vialidad de la SEDUE de Monterrey, emitió Predictamen Vial mediante oficio COPD/V/070/2006 de fecha 20 de febrero de 2006, informando lo siguiente:

En relación a los alineamientos viales:

1. Para la Avenida Lincoln, deberá respetar un alineamiento de 62.50 metros, 31.25 metros del eje de la Avenida y hacia ambos lados.

2. Para la Ave. Luís Donaldo Colosio deberá respetar un alineamiento de 20.00 metros, de paramento a paramento.
3. Para la calle Bosque de Chapultepec deberá respetar un alineamiento de 15.00 metros, tomando como paramento fijo los limites de las propiedades que se encuentran del lado oriente y hacia su propiedad.
4. Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros en la esquina de las calles Bosque de Chapultepec y Nopal.
5. Deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros en la esquina de calle Nopal y la Avenida Lincoln.
6. Debido a esto se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

De acuerdo al artículo 217 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, deberá presentar un estudio de impacto vial para su análisis y determinar si existe la necesidad de mejoras a la infraestructura vial de la zona de influencia.

El propietario en todo momento durante o posterior a la ejecución de lo aquí autorizado acepta contribuir en forma proporcional, equitativa y al margen de sus propias obras con los recursos económicos que resulten del estudio de Impacto Urbano Zonal que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo ala instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

TERCERO:- **La presente licencia no concede derechos de Permiso de Edificación y/o Construcción**, por lo que se deberá de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León y con las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción para la obtención de los mismos.

CUARTO:- Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 214 del ordenamiento legal anteriormente citado.

Oficio No. 262/2006 SEDUE
No. de Exp. Admvo.: L-089/2006

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

QUINTO:- Con fundamento en la licencia de uso de suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción; lo anterior de acuerdo al Artículo 256 de la Ley antes mencionada.

SEXTO:- La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó, conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

SEPTIMO:- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto del C. Notificador Adscrito a esta Secretaría. - Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. - - - - - - -

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

03809

ARQ. JAVIER SANCHEZ SANCHEZ

COORDINADOR JURIDICO DE LA SEDUE
LIC. ANDRES GONZALEZ GONZALEZ

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adalia Guadalupe Cantu Bermea siendo las 13:15 horas del día 22 del mes de Marzo del 2006-Dos mil seis.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE Norma Acosta

NO. DE GAFETE 24669.

LA PERSONA QUE SE ENTIENDE DE LA DILIGENCIA.

FIRMA

NOMBRE Adalia G. Cantu Bermea