



2006-2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio N° 559-07-GARP/SEDUE
Exp. Adm. L-681/06

I N S T R U C T I V O

PROPIETARIOS: RAUL FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO
JESUS MARIA RODRIGUEZ QUINTERO
LAURA ELIZABETH GONZALEZ LOZANO DE RODRIGUEZ
DOMICILIO: GENERAL TREVIÑO NOS. 343 Y 345 DE LA COLONIA,
CARRIZALEJO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

Presentes.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, N. L., dentro de los autos que integran el expediente administrativo número L-681/2006 emitió el siguiente acuerdo:

En la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León a los 09-nueve días del mes de Agosto del año 2007-dos mil siete. -----

- - -Visto: El expediente administrativo contenido bajo el No. **L-681/2006**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. RAUL FERNANDO RODRIGUEZ QUINTERO, JESUS MARIA RODRIGUEZ QUINTERO Y LAURA ELIZABETH GONZALEZ LOZANO DE RODRIGUEZ** en su carácter de propietarios, a través del cual solicitan las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) para **LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS** para los predios ubicados en la calle Ciudad Victoria entre las calles Ciudad Madero y Burgos de la colonia Mitras Norte, de esta Ciudad, los cuales se identifican con los números de expediente catastral 28-079-001 (188.00 M2), 002 (150.87 M2), 003 (160.00 M2), 004 (148.00 M2), 005 (160.00 M2), 006 (148.00 M2), 007 (160.00 M2), 008 (148.00 M2), 010 (148.00 M2), 012 (148.00 M2), 014 (148.00 M2), 016 (148.00 M2), 018 (148.00 M2), 019 (160.00 M2) y 020 (148.00 M2), con una superficie total de 2,310.87 metros cuadrados, mismos que se acreditan con las escrituras públicas número 12,558 y 12,556 pasadas ante la Fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán Notario Público Titular de la Notaría N° 58, de fecha 18 de Julio de 1989, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 8842, Vol. 219, Libro 222 y 8885, Vol. 219, Libro 223, Sección I Propiedad, en fecha 17 de Octubre de 1989; sobre la cual se encuentra desplantada una construcción de 975.61 metros cuadrados, mismos que son por demoler y se pretende desplantan una construcción de 9,208.00 metros cuadrados; por lo que una vez analizada la presente solicitud, así como vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas 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, 120 Bis, 120 Bis I, 120 Bis II, 142, 143 Fracción VI, 248, 249, 250, 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, 74, 80 Y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 y 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

CONDominio ACE

Zaragoza No. 1000 Sur Pi
C. P. 6400 Zona Centro, Monterrey
Tel. 81306565, exts. 699

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio N° 559-07-GARP/SEDUE
Exp. Adm. L-681/06

II.- Que de acuerdo 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 ubicado en una zona clasificada como **HML-Habitacional Mixto Ligero**, en la **Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde**, en la cual los giros solicitados para **2.1.2 Locales Comerciales Varios** y **2.1.4.1 Oficinas Administrativas** se consideran como **Condicionado y Permitido** respectivamente; A lo que a ese efecto el artículo 114 Fracción I y II de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, dispone: **"Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y 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." Y II.- CONDICIONADOS: "aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad correspondientes"**.

III.- De acuerdo a la Inspección Ocular realizada en fecha 06 de Septiembre del 2006, por personal adscrito a esta Secretaria se pudo observar que en los predios que nos ocupan se cuenta con una estructura y cubierta de lámina de 975.61 metros cuadrados aproximadamente, que se utiliza como estacionamiento público; así mismo se observó que aun no se comienza la construcción solicitada.

IV.- En el presente trámite se anexó la siguiente documentación:

- a) La Coordinación de Ingeniería Estructural adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en materia Estructural, mediante oficio N° COPD/E/0586/SEPTIEMBRE/06, de fecha 28 de Septiembre del 2006, en el cual concluye que después de revisar los análisis y los antecedentes se aprueba el Proyecto presentado.
- b) El Área de Geología en fecha 23 de Septiembre del 2006, emitió dictamen mediante oficio N° COPD/G/396/2006, en el cual otorga Visto Bueno al Proyecto presentado.
- c) Dictamen Técnico Vial, mediante oficio N° COPD/V/625/2006, respecto los predio identificados con el expediente catastral 28-079-001 al 008 y 010, 012, 014, 016, 018, 019 y 020, en el cual determina Factible la autorización de la Licencia solicitada, condicionado a que cumpla con los lineamientos establecidos en el mismo.
- d) Dictamen Técnico en Materia de Hidrología, mediante oficio N° COPD/H/324/2006, mediante el cual considera factible la aprobación de la Licencia solicitada, condicionado a que cumpla con los lineamientos establecidos en el mismo.

V.- Una vez revisado el proyecto presentado, podemos señalar que este no cumple con los lineamientos urbanísticos que requiere de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio N° 559-07-GARP/SEDUE
Exp. Adm. L-681/06

de Monterrey 2002-2020, los cuales se describen a continuación: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de acuerdo a la norma requiere 0.75=1,733.15 M2 y el proyecto indica 0.997=2,302.00 M2; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) según la norma requiere 2.50 = 5,777.18 M2 y el proyecto indica 1.99 = 4,604.00 M2; Área Libre requerida de acuerdo al plan es de 0.25 = 577.72 M2 y el proyecto indica 0.003 = 710.47 M2, Área Jardinada que requiere de acuerdo al referido Plan es de 0.12 = 277.30 metros cuadrados y el proyecto indica 0.00 metros cuadrados; ahora bien y con lo que respecta al estacionamiento requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de construcción para el giro de Locales Comerciales, dando un total de requeridos para ese giro de 68 cajones de estacionamiento y para el uso de Oficinas requiere 01-un cajón de estacionamiento por cada 35.00 metros cuadrados, dando un total de requeridos para este giro de 60 cajones de estacionamiento; por lo que requiere un total de 128-ciento veintiocho cajones de estacionamiento y toda vez que indica únicamente 103-ciento tres cajones de estacionamiento podemos concluir que no cumple con los lineamientos urbanísticos requeridos por el Plan.

VI.- En términos de lo expuesto en los Considerandos anteriores, resulta evidente que el Uso de Suelo solicitado para **Locales Comerciales Varios y Oficinas Administrativas**, es NO FACTIBLE, toda vez que no cumple con los requerimientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020. A este respecto tiene aplicación lo dispuesto por el artículo 52 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, que obliga de manera expresa a la autoridad para abstenerse de otorgar la presente licencia, siendo como enseguida se indica: **“Artículo 52.- Las autoridades administrativas, estatales y municipales, se abstendrán de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas. Serán nulos de pleno derecho los que se expidan en contravención a lo dispuesto en este artículo...”**



A C U E R D A

PRIMERO.- Por los motivos y razonamientos jurídicos expuestos en el capítulo de considerando de la presente resolución, **SE NIEGAN** las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para **Locales Comerciales Varios y Oficinas Administrativas** para los predios ubicados en la **Calle Ciudad Victoria, entre las calles Ciudad Madero y Burgos de la colonia Mitras Norte, en esta Ciudad**, e identificados con los números de expediente catastral 28-079-001 (188.00 M2), 002 (150.87 M2), 003 (160.00 M2), 004 (148.00 M2), 005 (160.00 M2), 006 (148.00 M2), 007 (160.00 M2), 008 (148.00 M2), 010 (148.00 M2), 012 (148.00 M2), 014 (148.00 M2), 016 (148.00 M2), 018 (148.00 M2), 019 (160.00 M2) y 020 (148.00 M2), con una superficie total de 2,310.87 metros cuadrados, sobre la cual se encuentra desplantada una construcción de 975.61 metros cuadrados, mismos que son por demoler y se pretende desplantan una construcción de 9,208.00 metros cuadrados.

SEGUNDO: 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, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Oficio N° 559-07-GARP/SEDUE
Exp. Adm. L-681/06

TERCERO: Notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, comisionándose para tal efecto a los C. C. Arq. OLGA CRISTINA RAMIREZ ACOSTA, ARQ. GUSTAVO GARCIA IBARRA, JULIO CESAR DE LA GARZA TOVAR, ALBERTO NIÑO SEGOVIA, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MANUEL RAMIREZ GARZA, JORGE ARMANDO RUALCABA, CESAR GARZA ORTIZ, VICTOR ALFREDO NERI DOMINGUEZ, TERESO HERNANDEZ TELLO, FERNANDO REGALADO REYES, VICTOR JOSE GARCIA MEDINA, WALTER GALLARDO TEJEDA, INOCENCIO GONZALEZ GARCIA, NAZARIO BAZALDUA BERNAL, PILAR ALBERTO PALOMARES FLORES, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO Y GUADALUPE GARZA VAZQUEZ.- Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y la C. Directora de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. - - - - -

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

[Handwritten signature]
ING. GUILLERMO A. RODRIGUEZ PAEZ

[Handwritten signature]
ARQ. IMELDA PATRICIA CHAPA GARZA
DIRECTORA DE CONTROL URBANO

[Handwritten initials]



Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse: LAURA DE RODRIGUEZ GONZALEZ y ser PUERTESADA, siendo las 15:00 horas del día 14 del mes de SEPTIEMBRE del año 2007.

EL C. NOTIFICADOR
Nombre Guadalupe Garcia Vazquez
Firma [Handwritten Signature]
Credencial Oficial No. 1-012/07

EL C. NOTIFICADO
Nombre Guillermo Rodriguez
Firma [Handwritten Signature]
CREDENCIAL PARA USAR
IFE POLICIA 0000035225674