



No. de Oficio: SEDUE 15675/2021  
**Expediente Administrativo R-000015-20**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO DE  
"URBANIZADORA NACIONAL DE OBRAS, S. A. DE C. V."  
DOMICILIO: CALLE PRIVADA CARMELITA No. 1600 EN  
LA COLONIA LOMA LARGA DE MONTERREY, NUEVO LEON.  
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 19-diecinueve días del mes de febrero del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000015-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13 de agosto del 2020-dos mil veinte, por el C. Francisco Javier Sánchez Juárez, en su carácter de apoderado legal de **URBANIZADORA NACIONAL DE OBRAS, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LOMA REDONDA No. 1630 EN LA COLONIA LOMA REDONDA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 12-096-035**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE LOCAL COMERCIAL 02 A VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR, DE LOCALES COMERCIALES 03 Y 04 A RESTAURANTES) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO LA CONSTRUCCIÓN DE LOS 02-DOS LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, 01-UN LOCAL PARA VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR Y 02-DOS RESTAURANTES**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,004.626 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de **607.10** metros cuadrados, de los cuales se realizará el cambio de uso de edificación en sólo **168.00** metros cuadrados (locales 02, 03 y 04), presentando el solicitante el siguiente:

**ANTECEDENTE**

**UNICO.** Copia simple de Instructivo y Planos de fecha 27 de abril de 2012-dos mil doce, mediante los cuales, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el Oficio No. 778/2012/SEDUE y número de expediente administrativo **L-00090/2009**, autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCIALES VARIOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 12-096-035, con una superficie total de 1,004.626 metros cuadrados y una construcción autorizada de 607.10 metros cuadrados, ubicado en la calle Loma Redonda No. 1630 Colonia Loma Larga, en el Municipio de Monterrey N.L.

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 3 fracciones XLV, LXVII, 11 fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 162, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Locales comerciales varios, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor del solicitante y del análisis para obtener el cambio de uso de edificación de 168.00 metros cuadrados, respecto a los locales comerciales **02 a Venta de Comida para llevar, 03 y 04 a Restaurantes**, tenemos que en base 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 del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA** en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **3.4.2 Venta de comida para llevar y 3.4.5 Restaurante** son considerados **PERMITIDOS**, consecuentemente resulta factible la presente solicitud y se entra al estudio de la misma.

III. Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría el 20-veinte de agosto del 2020-dos mil veinte, al momento de la visita se pudo constar que se le da uso de Tienda de Conveniencia y Restaurantes, (están cerrados por la contingencia, pero si están equipados) la construcción si coincide con lo indicado en plano y se habilitan cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto de edificación deberá seguir dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, por no existir cambios o modificación a los metros cuadrados de la construcción aprobada y en respeto al derecho adquirido; respecto a los cajones de estacionamiento requeridos, los cumple de la siguiente manera:

| ESTACIONAMIENTO                | NORMATIVIDAD    | REQUIERE             | SOLUCIONA<br>/CON: | OPINION   |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------|
| VENTA DE COMIDA<br>PARA LLEVAR | 1 CAJON / 30 M2 | 56.00 M2 / 30= 1.86  | 20-cajones         | Si cumple |
| RESTAURANTE<br>LOCAL COMERCIAL | 1 CAJON / 12 M2 | 19.05 M2 / 12=1.58   |                    |           |
| VARIOS (según<br>antecedente)  | 1 CAJON / 30 M2 | 439.10 M2 / 30=14.63 |                    |           |
| <b>TOTAL</b>                   |                 | <b>18-cajones</b>    |                    |           |

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

V. Que obra anexado **alineamiento vial** de fecha 21-veintiuno de julio de 2020, en el cual se señala que se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio que nos ocupa, debiendo además respetar: **a)** Para la calle Loma Redonda presenta una afectación de 20.00 metros contados de la acera frontal hacia el predio. **b)** Para la calle Privada Carmelita deberá respetar las medidas según escrituras. **c)** Respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formadas por la calle Loma Redonda y Privada Carmelita.

VI. Que la **Dirección de Protección Civil Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-227/2020, de fecha 16-dieciseis de julio del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en el cual otorga **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERAL** que deberán implementarse durante la etapa de construcción para el establecimiento que nos ocupa, para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, realice la inspección 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.

VII. Que el solicitante anexa carta responsiva de revisión estructural de fecha 10 de junio del 2020, en la que el citado profesionista hace referencia que "...el diseño ejecutado, resulta ser estructuralmente seguro y confiable.", dándose con ello, cumplimiento a lo señalado por el artículo 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, toda vez que dicho escrito esta firmado por el Ing. Leonardo Tapia Gamboa, cédula profesional 1480365, quien realizó la revisión estructural del inmueble que nos ocupa.

VIII. Por lo que hace al Regimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**ARTICULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute**", y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción que alberga 05 unidades con diversos aprovechamientos independientes (02 locales comerciales, 01 venta de comida para llevar y 02 restaurantes), con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para ser sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

IX. Que el proyecto previamente autorizado y descrito en el apartado de antecedentes, consta de una construcción total de 607.10 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

|                     | M2<br>AUTORIZADOS | M2<br>TOTALES | Desglose de Áreas  |
|---------------------|-------------------|---------------|--|
| PLANTA BAJA         | 503.36            | 503.36        | Estacionamiento 20-veinte cajones sin techar.<br>Local 01, ½ baño y escaleras<br>Local 02, venta de comida para llevar y ½ baño<br>Local 03, restaurante, área comensales, cocina, área caja y ½ baño<br>Local 04, restaurante, área comensales, cocina, área caja y ½ baño<br>Local 05 y ½ baño |
| PLANTA 1ER<br>NIVEL | 103.74            | 103.74        | (Escaleras y mezzanine del Local 01)   |
| <b>TOTAL</b>        | <b>607.10</b>     | <b>607.10</b> | <b>01 VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR, 02-DOS RESTAURANTES,<br/>02-DOS LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO PARA<br/>20-CAJONES</b>   |

X.- Así mismo, el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas a someter bajo Regimen de Propiedad en Condominio:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS          |               |
|----------------------------------|---------------|
| DESCRIPCION                      | AREAS M2.     |
| Superficie total del terreno     | 1004.626      |
| Área total de construcción       | 607.10        |
| área de construcción planta baja | 503.36        |
| área de construcción 1er nivel   | 103.74        |
| <b>Total de construcción</b>     | <b>607.10</b> |



|  |                   |
|--|-------------------|
| área libre   | 501.266           |
| área de jardín   | 116.536           |
| <b>AREA PRIVATIVA</b>  |                   |
| <b>Área total de construcción privativa cubierta</b>               | <b>607.10</b>     |
| número de unidades privativas                                      | 05-CINCO UNIDADES |
| Venta de comida para llevar<br>Restaurantes<br>Locales comerciales | 01 UNIDAD         |
|  | 02 UNIDADES       |
|  | 02 UNIDADES       |
| <b>AREA COMUN</b>  |                   |
| <b>Área total común descubierta</b>                                | <b>1004.626</b>   |
| Área jardín  | 116.536           |
| Área de azotea   | 503.36            |
| Circulación Horizontal   | 109.23            |
| Cajones descubiertos   | 275.50            |

En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos (1 de 03 al 03 de 03), presentados por el propio solicitante, por tanto son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, el suserito Secretario 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 USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE LOCAL COMERCIAL 02 A VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR, DE LOCALES COMERCIALES 03 Y 04 A RESTAURANTES) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO LA CONSTRUCCIÓN DE LOS 02-DOS LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, 01-UN LOCAL PARA VENTA DE COMIDA PARA LLEVAR Y 02-DOS RESTAURANTES**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA LOMA REDONDA No. 1630 EN LA COLONIA LOMA REDONDA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 12-096-035**; el cual tiene una superficie de 1,004.626 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de **607.10** metros cuadrados de los cuales se autoriza el cambio de uso de edificación en sólo **168.00** metros cuadrados (Local comercial 02 a **Venta de Comida para llevar, Locales comerciales 03 y 04 a Restaurantes**).

**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 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 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 cambio de edificación para Local 02 a Venta de Comida para llevar, Local 03 y 04 a Restaurantes y el Uso de edificación de acuerdo al antecedente presentado para **Locales comerciales Varios previamente autorizados**,



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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 18-dieciocho cajones de Estacionamiento que requiere como mínimo y como los indican en los planos del proyecto presentado.
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.

**B.** Deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-227/2020, de fecha 16-dieciseis de julio del 2020-dos mil veinte, 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.

**C.** Las obligaciones impuestas que se contienen en esta resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos 01 de 03 al 03 de 03), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante esta resolución.

**D.** Sigue vigente la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número expediente administrativo L-00090/2009, por la que autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA LOCALES COMERCILES VARIOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 12-096-035, ubicado en la Avenida Loma Redonda/No. 1630 en la Colonia Loma Redonda de esta Ciudad, por lo que deberá seguir dando cumplimiento a la misma, en lo que no se oponga a lo señalado mediante la presente resolución.

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 03 al 03 de 03), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución, y que fueron presentados por el propio solicitante, por tanto son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

**CUARTO:** Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante las autoridades judiciales competentes.

**QUINTO:** Deberá constituirse el **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE ALBERGA 05-CINCO UNIDADES (02 LOCALES COMERCIALES, 01 VENTA COMIDA PARA LLEVAR Y 02 RESTAURANTES)** ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar



el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble.

**SEXTO:** La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **05-CINCO UNIDADES (02 LOCALES COMERCIALES, 01 VENTA COMIDA PARA LLEVAR Y 02 RESTAURANTES )** que se autorizan, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio.

**OCTAVO:** 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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.

**NOVENO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de 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.

**DECIMO:** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

**DECIMO PRIMERO:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**DECIMIO SEGUNDO:** 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 GONZÁLEZ  
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arq. Alberto Lopez Lotina siendo las 14:19 horas del día 02 del mes de Marzo del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Dr. Cristóbal Salazar

FIRMA 

No. DE GAFETE 20277

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Arq. Eco. ALBERTO LOPEZ LOTINA

FIRMA 