



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5303/2015
EXP. ADM. L-375/2015
Página 1 de 4

INSTRUCTIVO

**C. LAURA MARIA BALDERAS GARZA DE CAVAZOS
CON DOMICILIO EN LA CALLE VIRGEN DEL CARMEN No. 14
COLONIA SIERRA ALTA, 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 2-dos días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.--**VISTO**.- El expediente administrativo No. L-375/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12- doce de Agosto del 2015-dos mil quince, por la C. **LAURA MARIA BALDERAS GARZA DE CAVAZOS**, como Propietaria del predio ubicado en la calle **DR. ANGEL MARTINEZ VILLARREAL S/N, COLONIA CHEPEVERA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-263-013**; acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 11,635-once mil seiscientos treinta y cinco, de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Notario Público Titular de la Notaría Pública Numero 71-setenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene el contrato de donación gratuita de inmueble; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del predio antes citado, el cual cuenta con una superficie de terreno de 834.95.00 metros cuadrados, mismos que son por aprobar.

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 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 Fracción X, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción II, 6, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones II y III, 14 de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 9 fracción I punto 3.15, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 49, 53, 64, 95, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D) y fracción V inciso c) del Ordenamiento Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, 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 **DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, es considerado como **PERMITIDO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con el artículo 64 del Reglamento del Estado de Nuevo León.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015
[Firma manuscrita]

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje**".

III.- Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites, licencias y/o autorizaciones por dicho concepto, contrario a ello, se debe respetar lo establecido en el artículo 228 fracción III de dicha legislación, que a la letra dice: "ARTÍCULO 228. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:....III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable:...", por lo que, es menester comunicarle que de manera informativa, puede consultar los mismos, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, como en las Leyes y Reglamentos vigentes y aplicables, al momento de que solicite la Licencia de Construcción y presente su proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 284 de la citada Ley de Desarrollo, que señala: "...el interesado elaborará el proyecto de construcción reuniendo los requisitos establecidos en dicha Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción".

IV.- De acuerdo a la visita de inspección realizada el día 14-catorce de Agosto del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría, el predio se encuentra baldío.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 SUELO PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el predio ubicado en la calle **DR. ANGEL MARTINEZ VILLARREAL S/N, COLONIA CHEPEVERA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-263-013**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 834.95 metros cuadrados, mismos que son por aprobar.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo y NO le autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. 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 áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

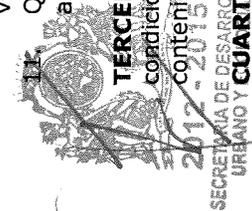


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5303/2015
EXP. ADM. L-375/2015
Página 3 de 4

2. En cuanto a 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.
3. Una vez que presente el proyecto de construcción para el uso solicitado, deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos que indique el Plan que se encuentre vigente al momento de solicitar las licencias municipales de construcción y/o de Uso de Edificación.
4. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indique la Normatividad vigente de acuerdo al giro solicitado.
5. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
6. 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 Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
7. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.
8. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, se evaluará el proyecto para determinar de acuerdo a las disposiciones legales vigentes aplicables, los lineamientos, estudios o cualquier otro documento que deba dar cumplimiento.
9. Deberá solicitar el Permiso de Desmonte del predio ante esta Secretaría; los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
10. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehiculares, etc.
Quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

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 contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



CUARTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Uso de Edificación y/o Construcción, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: "Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción" ...

QUINTO.- La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5303/2015
EXP. ADM. L-375/2015
Página 4 de 4

SEXTO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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 dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 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.

OCTAVO.- 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 en su caso, 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 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano.



LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

T/VNB/mte/fisc

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Evaristo Treviño Llanza TVNB/mte/fisc siendo las 21 horas del día 21 del mes de Septiembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Guadalupe Palomo
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 2233

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE FRANCISCO EVARISTO TREVINO LLANZA
FIRMA [Firma]

00000