



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5521/2015
EXP. ADM. L-378/2015
Página 1 de 6

I N S T R U C T I V O

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO", S.A. DE C.V.** CON DOMICILIO EN: CALLE MATAMOROS No. 1011, ZONA CENTRO, 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 25-veinticinco días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-- **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-378/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Agosto del año 2015-dos mil quince, por el **C. Omaet Soto Quintana**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública número 23,968-veintitres mil novecientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de Julio del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y la existencia legal de la sociedad con Escritura Pública número 33,277-treinta y tres mil doscientos setenta y siete, de fecha 11-once de Diciembre del año de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 43-cuerenta y tres, con ejercicio en este municipio; sociedad que es propietaria del predio ubicado en la avenida **PUERTA DE HIERRO S/N**, en el **FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PUERTA DE HIERRO PRIVADA GRAN VÍA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-212-002**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 67,622- sesenta y siete mil seiscientos veintidos, de fecha 16-dieciseis de Diciembre del año de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO para LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES, VIVIENDA MULTIFAMILIAR (2 o más viviendas por lote), OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ESTANCIA INFANTIL y JARDIN DE NIÑOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 12,992.63 metros cuadrados.

A N T E C E D E N T E

Mediante Oficio número 3887/SEDUE/2011 de fecha 8-ocho de Diciembre del año 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número V-093/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó a la sociedad denominada "Vivienda y Desarrollo Urbano", S.A. de C.V., para que lleve a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementarios Comercial de Urbanización Inmediata, denominado "Residencial Puerta de Hierro Privada Gran Vía", relativo a una superficie de 70,814.22 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **81-000-004**; quedando con la distribución de áreas siguiente: Área a Desarrollar Lote A: 70,814.220 metros cuadrados, Área Vial: 14,193.232 metros cuadrados, Área Urbanizable: 56,6200.988 metros cuadrados, Área Derecho de Paso Pluvial y de Drenaje Sanitario: 377.157 metros cuadrados, Área Municipal Proyecto: 5,774.252 metros

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5521/2015
EXP. ADM. L-378/2015
Página 2 de 6

cuadrados, Área Municipal Requerida: 5,731.971 metros cuadrados, Área Vendible: 50,469.579 metros cuadrados, Área Habitacional: 21,698.565 metros cuadrados, **Área Comercial: 28,771.014 metros cuadrados**, Número de Lotes Habitacionales: 169, **Número de Lotes Comerciales: 018**, Número Total de Lotes: 187.

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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracciones I y III, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III puntos 3.9, 3.16 y 3.18; Artículo 15 fracción I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 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 Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a al Oficio número 3887/SEDUE/2011 de fecha 8-ocho de Diciembre del año 2011-dos mil once, emitido dentro del expediente administrativo número V-093/2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó llevar a cabo la Celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los Lotes del Fraccionamiento de Tipo Habitacional Unifamiliar con Uso Complementarios Comercial de Urbanización Inmediata, denominado "Residencial Puerta de Hierro Privada Gran Vía", dentro del cual se aprobaron 18 Lotes Comerciales, entre ellos el predio que nos ocupa (identificado con el número de expediente catastral 83-212-002), con una superficie de 12,992.634 metros cuadrados, para Uso Comercial; autorización que se describe en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el predio que nos ocupa, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la aprobación descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación**", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento**", resultando entonces, que el predio que nos ocupa cuenta con el uso de suelo para la función Comercial, entre ellos el uso solicitado de **2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES**, que corresponden a los numerales 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras,

SECRETARÍA DE
URBANO Y
ECOLOGÍA

2013

3300000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5521/2015
EXP. ADM. L-378/2015
Página 3 de 6

Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros.

III.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual los usos solicitados para **1.1.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (2 o más viviendas por lote), **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, **3.16.4 ESTANCIA INFANTIL** y **3.18 JARDIN DE NIÑOS**, se consideren como **PERMITIDOS**, por lo que resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente **"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitteds o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje"**...

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 4-cuatro de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso.

V.- Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites o licencias por dicho concepto, puesto que la Licencia de Uso de Suelo tiene como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, mas no señalar "Lineamientos de construcción y Normas de cajones de Estacionamiento" y más aún, lo que solicita el promovente se encuentra comprendido en los trámites de Licencia de Construcción y/o Uso de Edificación, al momento de que presente la correspondiente solicitud, por lo que, en el presente trámite no procede únicamente en cuanto a dichos conceptos, en cuanto a lineamientos de construcción y normas de estacionamiento se refiere, y el proyecto que derive de la presente debe respetar lo establecido en el artículo 228 fracción II de dicha legislación, que a la letra dice: **"ARTICULO 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."

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 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 **LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES** (exclusivamente los usos indicados en el considerando II de la presente resolución), **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** (2 o más viviendas por lote), **OFICINAS ADMINISTRATIVAS, ESTANCIA INFANTIL Y JARDIN DE NIÑOS**, en el predio ubicado en la avenida **PUERTA DE HIERRO S/N**, en el **FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL PUERTA DE HIERRO PRIVADA GRAN VÍA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-212-002**, el cual tiene una superficie total de 12,992.63 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación**. Ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "**ARTÍCULO 284.-** 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."

Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

- SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
2015
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.
 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. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indique la Normatividad vigente de acuerdo al uso en específico.
 4. Para el proyecto de edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 20 y 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 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

200000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5521/2015
EXP. ADM. L-378/2015
Página 5 de 6

- (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 contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
 8. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de suelos), Estudio Hidrológico, Estudio Geológico, Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental acompañado del Resolutivo que expida la Secretaría de Desarrollo Sustentable; lo anterior se requerirá y evaluará de acuerdo al proyecto de construcción que presente.
 9. Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
 10. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.
 11. Deberá solicitar el Permiso de Desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000.00 metros cuadrados en se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
 12. Deberá obtener la autorización para el Permiso de Desmonte, que emita la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría.

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 Construcción y/o Uso de Edificación, 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.

SEXTO.- 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5521/2015
EXP. ADM. L-378/2015
Página 6 de 6

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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y la C. Directora 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

TVNB / MBV / CCSV d

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Anaet Soto, siendo las 10:45 horas del día 02 del mes de Octubre, del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA
NOMBRE Angela Gomez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 32144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA
NOMBRE Anaet Soto
FIRMA [Firma]

300000