



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3825/2015
EXP. ADM. L-078/2015
Página 1 de 6

INSTRUCTIVO

**C. ELIAS TUEME ATTIE
CON DOMICILIO EN LA CALLE DANIEL ZAMBRANO No. 422,
COLONIA CHEPEVERA,
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 12-dosé días del mes de Marzo del año 2015-dos mil quince,-----
-----**VISTO.**-- El expediente administrativo No. L-078/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 9-nueve de Marzo del 2015-dos mil quince, por el C. Elías Gerardo Tueme Marcos, en su carácter de Apoderado Legal del C. ELIAS TUEME ATTIE, quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número 11,168-once mil ciento sesenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de Abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito; que al efecto le fue otorgado por el referido Tueme Attie, propietario del inmueble ubicado en la calle **PROLONGACIÓN SILVESTRE ARAMBERRI PONIENTE No. 728**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-028-009**; acreditándolo mediante copia simple de la Escritura Número 31,529-treinta y un mil quinientos veintinueve, de fecha 20-veinte de mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Número 60-sesenta; solicita mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de terreno de 338.00 metros cuadrados, mismos que son por aprobar.

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 Fracción II, 191 fracción X, 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, 6, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.3, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 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

Condominio Acero
Zaragoza 1000, Col. Centro

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **3.3.7 TALLER MECANICO AUTOMOTRIZ**, es considerado como **CONDICIONADO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I) Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II) Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III) Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **IV) Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

IV.- Que atento a lo indicado para los usos de suelo condicionados anteriormente descritos, se tiene que conforme al mencionado Plan, el predio se encuentra en una zona considerada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, por lo cual es aplicable lo señalado en el Apartado de disposiciones aplicables a los Usos y Destinos Condicionados los Requerimientos II, III y IV del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que esté vigente al momento de presentar la solicitud para



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

obtener las licencias de Construcción y Edificación, mismos que deberá dar cabal cumplimiento, por ser requisitos aplicables al presente caso.

V.- 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: "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".

VI.- De acuerdo a la visita de inspección realizada el día 11-once de Marzo del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría, se hizo constar que el predio se encuentra sin uso, baldío, solamente cuenta con una construcción de 3.00 por 4.00 metros de block sin techumbre.

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 TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ**, para el predio ubicado en la calle **PROLONGACION SILVESTRE ARAMBERRI PONIENTE No. 728**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-028-009**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 338.00 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 Construcción y Uso de Edificación 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, y que 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.

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

Condominio Acero
Zaragoza 1000, Col. Centro

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 Auditoria 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 vehículos, etc.
11. 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.- Así mismo y además de lo resuelto en el presente acuerdo, de conformidad con el dispuesto por el Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

"ARTICULO 203. *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

a) *Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22% veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.*

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300-trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

b) *Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%- siete por ciento del área vendible.*

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes".



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3825/2015
EXP. ADM. L-078/2015
Página 5 de 6

Por lo anterior, deberá comprobar que el predio en cuestión forma parte de un Fraccionamiento autorizado; toda vez que de las documentales acompañadas por el interesado, no se desprende la acreditación de que el predio que nos ocupa forma parte de un fraccionamiento autorizado, por lo que en su caso deberá dar cumplimiento a dicho dispositivo en el momento que le sea aplicable y en términos de lo dispuesto por el mismo.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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"....

SEXTO.- 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.

SEPTIMO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

OCTAVO: 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 335, 337 y 338. Para al que por sí o por interpusita 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

NOVENO.- 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.

DECIMO.- 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.

LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

C. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MYNL/ccsv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Veronica Adriana Ramirez Cadena siendo las 12:15 horas del día 13 del mes de Marzo del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angelica I. Garcia
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72104

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Veronica Adriana Ramirez Cadena
FIRMA [Firma]