



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2154/2016
EXP. ADM. L-000809/2015
Página 1 de 5

INSTRUCTIVO

**C. KATIA MARIA DE LA LUZ MOEBIUS RODRIGUEZ
CON DOMICILIO EN LA CALLE BRILLANTES No. 100
COLONIA PEDREGAL DEL VALLE
SAN PEDRO, GARZA GARCIA, 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 11-once días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciseis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-609/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez de Diciembre del 2015-dos mil quince, por la **C. KATIA MARIA DE LA LUZ MOEBIUS RODRIGUEZ**, como Propietaria de los predios ubicados en las calles **DR. J. LUNA AYALA (ANTES CALLE 10 A) Y CALLE 9 INTERIOR S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **22-104-007 Y 22-104-010**; acreditándolo con copia simple de Contrato de Compra Venta de Inmueble de fecha 11-once de Septiembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasado ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M. Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, en este Municipio; así como también con la Escritura Pública Número 3,102-tres mil ciento dos, de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregat de Garcia, Titular de la Notaría Pública número 36-treinta y seis, con ejercicio en este Municipio; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto de los predios antes citados, los cuales cuentan con superficies de terreno de 750.00 metros cuadrados y 525.00 metros cuadrados respectivamente.

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 I, 191 fracción X, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39 46, 49, 53, 64, 95, 139, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 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.

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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León
Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

Handwritten marks: a checkmark, the number '4', and a signature.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, son considerados como **PERMITIDOS**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 fracción 1, 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: **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 los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie de 750.00 metros cuadrados y a la zona en la cual se encuentran ubicados (SCU) son los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (562.5 metros cuadrados como máximo), un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (3,750.00 metros cuadrados), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (112.5 metros cuadrados como mínimo). Densidad de 150 viviendas por hectárea. Número de niveles máximos permitidos: 12 niveles. Altura máxima para cada nivel: 4.00 metros; y para el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (393.75 metros cuadrados como máximo), un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (2,625.00 metros cuadrados), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (78.75 metros cuadrados como mínimo). Densidad de 150 viviendas por hectárea. Número de niveles máximos permitidos: 12 niveles. Altura máxima para cada nivel: 4.00 metros.

IV.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por vivienda y para el giro de Oficinas administrativas requiere 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio.

V.- De acuerdo a la visita de Inspección realizada el día 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciseis, por parte de personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constar que el inmueble se encuentra cerrado y desocupado.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito 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 VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para los predios ubicados en las calles **DR. J. LUNA AYALA (ANTES CALLE 10 A) Y CALLE 9 INTERIOR S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **22-104-007 Y 22-104-010**, los cuales cuentan con superficies de terreno de 750.00 metros cuadrados y 525.00 metros cuadrados respectivamente.

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.



8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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:

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. En caso de no formar parte de un Fraccionamiento Autorizado, deberá respetar los señalado en el **ARTICULO 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, que a la letra dice: "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme lo siguiente:
 - a) *Los predios habitacionales cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidos 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 pagaran o cederán el 7% -siete por ciento del área vendible.*

4. El Proyecto deberá respetar los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie de 750.00 metros cuadrados y a la zona en la cual se encuentran ubicados (SCU) son los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (562.5 metros cuadrados como máximo), un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (3,750.00 metros cuadrados), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (112.5 metros cuadrados como mínimo); y para el predio con superficie de 525.00 metros cuadrados: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (393.75 metros cuadrados como máximo), un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (2,625.00 metros cuadrados), **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (78.75 metros cuadrados como mínimo).
5. En cuanto a la densidad, los predios se encuentran ubicados en un Subcentro Urbano (SCU), donde se permiten **150 viviendas por hectárea**.
6. La altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
7. Así mismo deberá cumplir con los cajones de estacionamiento, que indica la Norma señalada en el plan de Desarrollo Urbano para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Jerónimo, para el giro de Multifamiliar, requiere 2.3 cajones por vivienda y para el giro de Oficinas administrativas requiere 1-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio.
8. 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.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9. 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.
10. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.
11. 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.
12. En caso de ubicarse en el supuesto del artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y artículo 5 inciso o fracción I del Reglamento de la citada Ley, deberá contar con la correspondiente autorización de Semarnat, los cuales se deben acompañar, así como lo dispone el artículo 81 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
13. Deberá solicitar el Permiso de Desmonte del predio ante la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehiculos, etc.
15. 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 ella 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.

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 apereibimiento 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

Handwritten notes and signatures in blue, yellow, and purple ink on the left margin.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2154/2016
EXP. ADM. L-000609/2015
Página 5 de 5

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



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES-LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/mctm/zmr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maithe Margarita García Müller.

siendo las 13:20 horas del día 22 del mes de Julio del 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE José Luis Bortoni Vazquez
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Maithe García Müller
FIRMA [Signature]