



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. MARÍA ESTHER GONZÁLEZ SALINAS
SANTANDER No. 212 COLONIA BOSQUES DE SAN ANGEL
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

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 29-veintinueve días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-096/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Febrero del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. Maria Esther González Salinas, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la **CALLE LIBERTAD Y ZACATECAS S/N, COLONIA INDEPENDENCIA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **07-080-005**, acreditando la propiedad mediante Escritura Publica número 21,995-veintiun mil novecientos noventa y cinco, de fecha 15-quince de Septiembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO**, para **TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 549.38 metros cuadrados.

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 párrafo inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción II, 151 fracción I a XI incluyendo los 2 últimos párrafos, 191 fracción X, 196 fracción III, 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, 5 fracciones I y II, 6, 9 fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.3, artículo 15 fracción II, 19 fracción I a IV, incluido el párrafo, 36, 39, 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 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración; 93, 94, fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente; y 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de 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 **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**. Ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **07-080-005**, se encuentra en una zona clasificada como **HML - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, zona en la cual el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, se considera como

000008



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2343/2016
EXP. ADM. L-000096/2016
Página 2 de 6

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 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".

IV.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y 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 deberán 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso 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 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".

Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación al **Requerimiento I:** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría, se constató que del 100-cien por ciento de los lotes (40), dentro de las distancias aludidas, por la calle Libertad, el 52.50 por ciento de los lotes (21), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 47.50 por ciento de los lotes (19), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, y los dos lotes adyacentes tienen uso diferente al habitacional unifamiliar

Handwritten signature in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2343/2016
EXP. ADM. L-000096/2016
Página 3 de 6

habitado; y del 100-cien por ciento de los lotes (40), dentro de las distancias aludidas, por la calle Zacatecas, el 67.50 por ciento de los lotes (27), tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, y el 32.50 por ciento de los lotes (13), tienen uso habitacional unifamiliar habitado, además los dos lotes adyacentes al predio en cuestión tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado; satisfaciéndose de esta manera lo señalado en la fracción VIII del Artículo 161 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tratarse de un Uso de Suelo Condicionado, y satisfaciéndose además la citada predominancia.

Por tanto a los requerimientos II, III y IV del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, no se puede determinar su cumplimiento, toda vez que la presente solicitud consiste únicamente de una licencia de uso de suelo, por lo que dichos requerimientos deben ser exigidos y analizados al momento de solicitar ante esta Secretaría, las licencias de uso de edificación y construcción correspondientes done deberá determinarse un proyecto específico.

VI.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 549.38 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75** (412.04 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50 veces** (1,373.45 metros cuadrados como máximo); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (65.93 metros cuadrados como mínimo); **Área Libre**, **0.25** (137.35 metros cuadrados como mínimo), Número de niveles máximos: 05 niveles, Así mismo, se le hace saber que de acuerdo a lo señalado en el último párrafo del Artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-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".

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Independencia, para el giro de Tienda de Conveniencia, requiere 1-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso.

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 **TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la **CALLE LIBERTAD Y ZACATECAS S/N, COLONIA INDEPENDENCIA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **07-080-005**, el cual tiene una superficie total de 549.38 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

14
S. 4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2343/2016

EXP. ADM. L-000096/2016

Página 4 de 6

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:

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 lo cuestión, con el propósito de garantizar las opciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad de emergencias y seguridad estructural.
3. **Para el proyecto edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a los señalado en los artículos 20 (requisito 7) y 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey. El cual deberá de contemplar para la realización del proyecto.**
4. 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 de estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
5. Deberá de contar con el plan 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.
6. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente. Deberá de 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 evaluara según proyecto).
7. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento Vial del predio. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de Suelos). Estudio Resolutivo que expida la Secretaría de Desarrollo Sustentable.**
8. **Deberá cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente. Deberá sujetarse a los indicado en el Artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano, en el cual se señala que "Las autorizaciones para fraccionar y autorizar el suelo, las licencias de construcción ubicadas en predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado y los cambios de uso de edificación, requerirán para su aprobación de acompañar con la solicitud respectiva un Estudio de Impacto Vial". Así mismo este estudio es determinar si existe necesidad de mejores a la infraestructura vial de la zona de influencia de (debido al impacto que pudiera, generar el nuevo desarrollo).**
9. Deberá solicitar el Permiso de Desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000.00 metros cuadrados en que se requiera desmontar 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

10. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y en el artículo 43 del Reglamento de zonificación, y usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Deberá sujetarse a lo indicado en el artículo 179 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en donde señala lo siguiente: el Dictamen de Impacto Urbano Regional es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamientos urbano y servicios públicos previstos para una región, o para un centro de población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar será expedido por el estado a través de la Dependencia Estatal en coordinación con los municipios afectados por el proyecto de que se trate y se tramitará sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan.
12. Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras que es su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.)
13. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fija la autoridad Municipal Correspondiente y que serán determinados de acuerdo al proyecto que se presente de acuerdo a la legislación aplicable.



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 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 apercebir 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,

8. 4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2343/2016
EXP. ADM. L-000096/2016
Página 6 de 6

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 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/EAM/zvnr/eas

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Luis Humberto Vistaurte siendo las 11:15 horas del día 10 del mes de Agosto del 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelita Durán
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 32144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE LIC. LUIS VISTAUERTE
FIRMA [Firma]