



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No.: SEDUE 6692/2017

Expediente Administrativo L-000080-17

INSTRUCTIVO

CC. ARNOLDO FRANCISCO SAENZ SALAZAR, MARIA DEL ROBLE GALVAN DE SAENZ, ARNOLDO FRANCISCO SAENZ GALVAN, ELISA MARIA SAENZ GALVAN, ENRIQUE BENIGNO SAENZ GALVAN, LUCIA SAENZ GALVAN, ARMANDO MORALES CAJIGAL Y ELISA CORTES DE MORALES.

DOMICILIO: MANUEL L. BARRAGAN No. 6744, 2ºPISO, LOCAL C, COLONIA VALLE DE ANAHUAC, SAN NICOLAS DE LOS GARZA, 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 16-dieciois días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. L-000080-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis del mes de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por los **CC. ARNOLDO FRANCISCO SAENZ SALAZAR, MARIA DEL ROBLE GALVAN DE SAENZ, ARNOLDO FRANCISCO SAENZ GALVAN, ELISA MARIA SAENZ GALVAN, ENRIQUE BENIGNO SAENZ GALVAN, LUCIA SAENZ GALVAN, ARMANDO MORALES CAJIGAL Y ELISA CORTES DE MORALES**, en su carácter de Propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA LA LUZ S/N, DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL VERGEL, DE ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral **21-349-098**, acreditándolo mediante Escritura Pública Número 48,103-cuarenta y ocho mil ciento tres, de fecha 19-dieinueve de Octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la que pretenden obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,330.53 metros cuadrados; acompañando los solicitantes la siguiente documentación:

Acta Fuera de Protocolo Numero 123/261,327/2017-ciento veintitres diagonal doscientos sesenta y un mil trescientos veintisiete diagonal dos mil diecisiete, de fecha 20-veinte de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por medio de la cual presenta una constancia de identidad de la C. Elisa Cortes Sepúlveda conocida además con los nombres de: Elisa Cortes de Morales, Elisa C. de Morales y Elisa Cortes Sepúlveda de Morales.

Acta Fuera de Protocolo Numero 123/261,328/2017-ciento veintitres diagonal doscientos sesenta y un mil trescientos veintiocho diagonal dos mil diecisiete, de fecha 20-veinte de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; por medio de la cual presenta una constancia de identidad de la C. María del Roble Galván Garza conocida además con los nombres de: María del Roble Galván de Sáenz y María del Roble Galván Garza de Sáenz.

ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de Instructivo, de fecha 15-quince de Julio del 2005-dos mil cinco, por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo

8-214

005957

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

000003



habitacional de urbanización inmediata, denominado LOMAS DEL VERGEL, bajo el oficio No. DFR04802005, expediente No. F-147/2005, colindante a la Avenida La Luz, Distrito La Estanzuela, en la Zona del Huajuco, en el Municipio de Monterrey.

El solicitante anexa copia simple de Instructivo, de fecha 09-nueve de Diciembre del 2005-dos mil cinco, por medio de los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes para el Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata denominado LOMAS DEL VERGEL, bajo el oficio No. DIFR793/2005, expediente No. F-276/2005, colindante a la Avenida La Luz, Distrito La Estanzuela, en la Zona del Huajuco, en el Municipio de Monterrey.

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, 98, 121 fracción I, 137 fracciones I y II, 191 fracción X, 196 fracción I a 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, 7, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 43, 156, 157 fracciones I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que, de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes antes citado, al pertenecer el predio que se solicita, al Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata denominado LOMAS DEL VERGEL, el cual cuenta con la autorización mencionada en el correspondiente apartado, y en el que la zona donde se encuentra el mismo, se clasificó como Habitacional (HU) y la porción colindante a la Av. La Luz, sobre un Corredor de Media Impacto, correspondiente al área que nos ocupa, la cual es señalada como Área polígono B, (COMERCIAL), contando de esta manera con un derecho adquirido, lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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", por lo que, en respecto a su Derecho adquirido se resolverá el presente trámite, sin embargo, al no haberse determinado la compatibilidad de los usos comerciales, así como tampoco los lineamientos urbanísticos, estos se resolverán de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2010-2020, vigente al ingreso de la presente solicitud.

III.- Ahora bien, respecto de los usos de suelo que solicita para COMERCIAL se tiene, que de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco, Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre de 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA, se determinan de la siguiente manera:

2011/11/18





COMPATIBILIDAD DE USOS PARA COMERCIAL

GIRO ESPECÍFICO	COMPATIBILIDAD
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1 Abarrotes, Fraterías y Misceláneas	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios Y Regalos	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio.	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías.	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas.	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales.	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías.	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas.	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas.	Permitido
2.2.14 Mercaderías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarras y puros.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Condicionado
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías y Vidrieras	Permitido
2.5.3 Para la Construcción y decoración	Condicionado
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.4 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado



IV.- Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en el considerando inmediato anterior, resulta viable por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señalan lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje, y 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 esta 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

005958

ORIGINAL SEDE MONTERREY

0000004



de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes... por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Las usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien 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, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otras; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por 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 del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de las 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

V.- Por tanto, tomando en cuenta los antecedentes descritos que el inmueble que nos ocupa se clasificó que el predio descrito se encuentra en una zona indicada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, resultando de esta manera aplicables únicamente los requerimientos II, III y IV señalados, y a que hace referencia el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, a los cuales se deberá dar cabal cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles de dar cumplimiento.

VI.- De igual forma, atendiendo a que en la autorización aludida, no fueron determinados los lineamientos urbanísticos para dicho predio, los mismos serán aplicados de acuerdo a lo que señale el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón de Huajuco Monterrey 2010-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, vigentes a ingreso de la presente solicitud y dado que la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa, fue determinada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, y que su superficie es de 2,330.53 metros cuadrados, deberá cumplirlos (cuadro ES-5, Lineamientos en Corredores Urbanos), como en seguida se desglosan: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 veces la superficie del terreno, y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo, **ÁREA LIBRE**, 0.25, como mínimo; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación, para los giros que entran en la categoría de permitidos y condicionados y señalados en el considerando III de esta resolución. En cuanto a las Alturas de las edificaciones, se considera lo señalado por el artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación en cita, que establece: "ARTÍCULO 38. La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: ... II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros." ...

Para aplicar la norma de alturas no se tomará en cuenta elementos como chimeneas, cubos de escaleras, tanques de gas, elementos ornamentales, etc., y además de que, 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, lo anterior, de acuerdo a lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano La Estanzuela, se requiere para el giro de:

S. J. A. 2010/04/01

GIRO ESPECÍFICO	ESTACIONAMIENTO
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 50.00 M2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.1 Accesorios Y Regalos	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.7 Dulcerías.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.10 Joyerías y Relojerías.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 50.00 M2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	1 cajón por cada 40.00 M2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 30.00 M2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	1 cajón por cada 30.00 M2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrieras	1 cajón por cada 30.00 M2
2.5.3 Para la Construcción y decoración	1 cajón por cada 30.00 M2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 100.00 M2
2.6.4 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 100.00 M2

Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS, lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar el COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel de calle, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22-veintidós de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita:

- Sin uso al momento de la inspección, baldío.
- No hay construcción.
- Aun no hay cajones del proyecto por ser baldío.

IX.- Por otra parte, es relevante destacar que al entrar al estudio del uso de suelo solicitado para SERVICIOS en el predio que nos interesa, tenemos que, de acuerdo a lo señalado en el antecedente con el que cuenta el predio en comento, únicamente le fue autorizado como textualmente se indica: "... la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes del fraccionamiento de

tipo Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar con Usos Comerciales de Urbanización Inmediata, denominado LOMAS DEL VERGEL... cuyo proyecto contiene el siguiente cuadro de áreas: Área Poligona B (Comercial): 2,762.37 m²... y dado que para otorgar dicho uso, no cuenta con antecedente que justifique algún derecho adquirido por el mismo, se debe considerar lo señalado por el Plan de Desarrollo Urbano vigente y aplicable al ingreso de la presente solicitud, por lo que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el inmueble que nos ocupa, se localiza dentro de una zona considerada como HU-Habitacional Unifamiliar, en el cual los usos solicitados para Servicios se consideran **PROHIBIDOS**, resultando importante señalar lo establecido por los artículos 137 fracción IV y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los cuales textualmente señalan: **ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ...IV Prohibidos: las que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes. **ARTÍCULO 138.** Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley... por ende, en el presente caso no se cumplen las formalidades a que se refiere el artículo 57, de la citada Ley de Desarrollo Urbano, para los usos del suelo "prohibido" en el programa de desarrollo urbano de centro de población, los cuales solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados de conformidad al procedimiento a que se refiere el Artículo 54 de la Ley de cuenta.

X- Luego entonces al tratarse de usos prohibidos y de que estos son de los que por sus características se consideran incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes, lo dable es **NEGAR** la presente solicitud, por lo que hace a **SERVICIOS**, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 88 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos...", entendiéndose por acción urbana, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5 Fracción I de la citada Ley lo siguiente: "...el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, reafectación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de conservación, mejoramiento o crecimiento...".

XI - En tal orden de ideas y toda vez que en el caso que nos ocupa, por lo que hace los usos de suelo solicitados de **COMERCIAL**, se satisfacen y cumplen las obligaciones, lineamientos y requerimientos para el mismo, más no así por lo que hace a los usos de suelo solicitados para **SERVICIOS**, toda vez que los mismos se encuentran **PROHIBIDOS**; y en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada, el cual dispone: "Son facultades y obligaciones de los Municipios: ...XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, reafectaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables...". Tomándose en cuenta además lo señalado por el numeral 88, segundo párrafo de la misma Ley, el cual establece: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho"; lo que resulta procedente es **OTORGAR** la solicitud solo por lo que respecta a los usos de suelo **COMERCIAL** (únicamente los señalados en el considerando III de esta resolución) y **NEGAR** la solicitud del presente trámite por lo que hace a los usos de **SERVICIOS**.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo

León:





SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA****ACUERDA:**

PRIMERO. - Por los motivos y razonamientos jurídicos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerandos de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE SUELO única y exclusivamente para COMERCIAL (solamente los usos de suelo señalados en el considerando III de esta resolución)**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA LA LUZ S/N, DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL VERGEL, DE ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral **21-349-098**, otorgándose los lineamientos y obligaciones de diseño correspondientes y se **NIEGA** la solicitud presentada para obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO para SERVICIOS**, en el inmueble descrito.

SEGUNDO. - Se advierte al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para **COMERCIAL (únicamente los usos de suelo señalados en el considerando III de esta resolución)**, y **NO** le autoriza la construcción y funcionamiento para los mismos, ya que en caso de requerirlo, deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Construcción y Uso de Edificación correspondientes ante esta Dependencia y será exigible presentar el proyecto con la distribución de las áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señaladas; 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.- Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: Un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.00** veces la superficie del terreno, **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** como mínimo, y **ÁREA LIBRE** de **0.25** como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación antes citado, el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
- 3.- En las edificaciones, 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 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
- 4.- En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con las 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.
- 5.- Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil de acuerdo a la Ley de Protección Civil vigente.
- 6.- 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 evaluarán según proyecto).
- 7.- Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
- 8.- Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
- 9.- Deberá prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá indicarse en los planos oficiales.
- 10.- Deberá numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento, mismo que deberán de tener las medidas mínimas de **2.70** metros X **5.00** metros y ponerlos de manera funcional.

005960

ORIGINAL SE DEBE ENTREGAR EN MONTERREY

0000006



11.- Deberá cumplir con un 01-un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros X 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual y táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

12.- 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, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la Dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas del inmueble en observancia de la Ley de Protección contra Incendios a Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

13.- La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

14.- Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

15.- 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.

16.- Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyectos, etc.) que al efecto fije la Autoridad Municipal correspondiente.

17.- En zonas con **pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, de igual forma de conformidad con lo señalado por el Artículo 167 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano, se prohíbe estrictamente, cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el Artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano.

18.- Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.

19.- Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).

20.- Las obligaciones y lineamientos anteriores, serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto particular, al solicitarse las licencias de construcción y de uso de edificación correspondientes.

TERCERO: Se advierte al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, en los términos del artículo 335 fracciones I a la VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: La licencia otorgada, **no concede derechos de Permiso de Uso de Edificación y/o Construcción**, por tanto, de acuerdo a lo establecido por 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 que fuera otorgada, perderá su vigencia si dentro del término de **03-tres años** no se ejerce el derecho por ellas conferido, los cuales empezarán a contar a partir del día siguiente hábil a la fecha de su expedición, de acuerdo a lo establecido por el numeral 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad advertir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 conforme a lo señalado por 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, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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 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 mencionada Ley de Desarrollo.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores y/o Inspectores Adscritos a esta Secretaría- Así lo acuerdan y firman los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

LIC. TECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

La que notifica usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arnoldo Francisco Sierra S. quien dijo ser Proprietario, siendo las 11:15 horas del día 18 del mes de Octubre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE Araceli Nájera
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 2141

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE Arnoldo Francisco Sierra Galván
FIRMA [Firma]

