



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**No. de Oficio: SEDUE 6824/2017
Expediente Administrativo L-000232-17**INSTRUCTIVO**

C. CLAUDIA JEAN SILLER WOOD DE SEGOVIA.
DOMICILIO: LOMAS DEL VALLE No. 430 INT. 5-1, COLONIA
LOMAS DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO
LEON.
Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente:

-En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000232-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete del mes de Julio del 2017-dos mil diecisiete, por la C. **CLAUDIA JEAN SILLER WOOD DE SEGOVIA**, en su carácter de propietaria del inmueble ubicado en la calle **SERAFIN PEÑA ESQUINA MODESTO ARREOLA No. 1146, COLONIA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 02-017-007**, quien es acreditada por la Escritura Pública número 636-seiscientos treinta y seis, de fecha 19-diecinueve días del mes de Mayo del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Fariás Montemayor, Notario Público Número 120-ciento veinte, con autorización para ejercer en este municipio; solicitud para cual se pretende obtener las **LICENCIA DE USO SUELO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO)**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de 2,013.44 metros cuadrados.

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, 137 fracciones I y II 121 fracción I, 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, 7, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2 y fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19; Artículo 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 73, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 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 en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(HM) - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en la cual el Uso solicitado es:

8
C
d

006295

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

COMPATIBILIDAD DE USOS PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Condicionado
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Condicionado
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Condicionado
2.2.4 Artículos deportivos.	Condicionado
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Condicionado
2.2.7 Dulcerías	Condicionado
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Condicionado
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Condicionado
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Condicionado
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Condicionado
2.2.14 Morcerías.	Condicionado
2.2.16 Ópticas.	Condicionado
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Condicionado
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Condicionado
2.2.19 Venta de agua purificada.	Condicionado
2.2.20 Viveros	Condicionado
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	Condicionado
3.1.2 Alquiler de Ropa	Condicionado
3.1.6 Cybercafés	Condicionado
3.1.9 Estudios fotográficos.	Condicionado
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Condicionado
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Condicionado
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.4 Lavado de Autos	Condicionado
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	-----



3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Condicionado
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Condicionado
3.4.7 Taquerías.	Condicionado
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	Condicionado
3.9 ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Condicionado
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	Condicionado
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Condicionado
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
3.10.3 Oficinas	Condicionado
3.10.4 Organismos descentralizados.	Condicionado
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templo y Lugares de culto	Condicionado
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.4 Estacionamientos públicos o privados.	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Condicionado
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Condicionado
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardín de Niños	Permitido
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Condicionado
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Condicionado
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	Condicionado

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(HM)-**

Se

006296

ORIGINAL SEDE DE MONTERREY



HABITACIONAL MULTIFAMILIAR y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**. Sin embargo es necesario mencionar que en base al Oficio No. 1229-C/0731, de fecha 16-dieciseis de junio del 2017-dos mil diecisiete, firmado por la Arq. Dolores Martínez Orralde, Directora del INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola No. 1146, en la Colonia Centro de Monterrey del estado de Nuevo León, informa: "...que la construcción incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, después de haber realizado la visita técnica y analizando la información gráfica y documental presentada es posible considerar un proyecto para la conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores de la mayor parte del inmueble con valor artístico, incluyendo sus fachadas, mismo que no implique la demolición total, sin ampliaciones o excavaciones en el área por conservar, ni la alteración de los elementos arquitectónicos con la posibilidad de integrar obra nueva en la parte restante del predio, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala 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 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: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con las 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 al 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 Baja Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alta Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona



Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

IV.- Ahora bien tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en zona indicada como **(HM) - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, serán aplicables los requerimientos **I, II, III Y IV** al presente caso, los cuales se deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento, lo cual será hasta el momento oportuno, es decir al momento en el que se ingrese el proyecto de construcción respectivo.

V.- 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 **2,013.44** metros cuadrados, cumplirlos como en seguida se desglosan: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,510.08 metros cuadrados) como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70** veces la superficie del terreno (3,422.848 metros cuadrados), y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (308.05 metros cuadrados) como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25** (503.36 metros cuadrados); mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación para los giros que entran en la categoría de permitidos y condicionados (descritas en el considerando II de esta resolución). Debiendo respetar un número de niveles máximo permitido de hasta **04-cuatro** niveles; y en las edificaciones, 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.

En otro orden de ideas, y si bien en el presente caso además de solicitarse la licencia de uso de suelo para habitacional multifamiliar, comercial y de servicios agrupados, se solicita la modalidad DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), por lo que a ese efecto, es pertinente señalar al solicitante, que con fundamento en lo establecido por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, podrá ser analizado lo concerniente a las disposiciones aplicables para la zona DOT, al momento de solicitarse las licencias de construcción y de uso de edificación, con la finalidad de analizar lo conducente a la aplicación de las estrategias de densificación establecidas para tales zonas.

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 del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, se requiere para el giro de:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	1 Cajón hasta 200 m ² , 2 cajones mayores de 200 m ²
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1 Cajón por vivienda
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m ²



2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m ²
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.5 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m ²
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Contros de copiado.	1 cajón por cada 30 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m ²
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m ²
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.7 Taquerías.	1 cajón por cada 15 m ²
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m ²
3.9 ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m ²
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	1 cajón por cada 15 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m ²



3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m ²
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templo y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m ²
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No Aplica
3.15 SALUD	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 Cajón por Consultorio
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m ²
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m ²
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m ²
3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardín de Niños	1.5 Cajón por Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 215 m ²
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 215 m ²
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m ²
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 120 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	1 cajón por cada 85 m ²

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22 de Agosto del 2017 se observó al momento de la visita que existe una construcción que está abandonada, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IX.- En fecha 05-cinco de Junio del 2017-dieciséte, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la calle Serafín Peña esquina Modesto Arreola No. 1146, Zona Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-017-007, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación para la calle Serafín Peña deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, una franja aproximada de 4.25 metros de

Scy

006298

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



anchos medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio y para la calle Modesto Arreola se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

X.- Que la parte interesada del presente trámite acompaña al expediente administrativo a).- Copia de oficio N° 401.6C.2/101/2017, de fecha 06-seis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia CONACULTA-INAH, mediante el cual con respecto del inmueble con expediente catastral 02-017-007; y b).- Copia de Oficio No. 1229-C/0731, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, firmado por la Arq. Dolores Martínez Orralde, Directora del INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola No. 1146, en la Colonia Centro de Monterrey del Estado de Nuevo León.

Respecto a estos documentos, téngase al solicitante por acompañando las copias anteriormente descritas, sin embargo, las mismas serán analizadas al momento en el que se presente el proyecto de construcción respectivo, en términos de lo establecido por los artículos 73 bis 4, 77 y 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y las demás disposiciones aplicables, al presente tema.



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 SUELO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO)**, en el inmueble ubicado en la calle **SERAFIN PEÑA ESQUINA MODESTO ARREOLA No. 1146, COLONIA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 02-017-007, el cual tiene una superficie total de 2,013.44 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 las que, deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "ARTÍCULO 284.- Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

TERCERO.- Se advierte al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giros señalados en el considerando II de la presente resolución, y NO le autoriza el funcionamiento para otros giros no solicitados, 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 señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:



1. Deberá cumplir con lo con los dictámenes y/o vistos buenos expedidos por el Instituto de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes, al ingresar la solicitud oficial que contenga el proyecto de construcción y de la edificación correspondiente. Deberá definir un proyecto arquitectónico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en 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. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 04-cuatro niveles.
4. 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.
5. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas.
6. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
7. Deberá cumplir con 01-un cajón 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 por 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 o 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 metros 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.
8. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
9. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

SEJ

006299

ORIGINAL SEDUF MONTERREY



10. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
11. 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.
12. 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.
13. 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 previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. 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.
17. 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 cédula profesional.
18. 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.).
19. Las obligaciones anteriores serán determinadas una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

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 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.

QUINTO. - 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.

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

SÉPTIMO. - 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, respuestas, 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 y acuerda el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y el C. Director de Control Urbano, del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

[Firma]
SRS / E.C.U. / g/fv

Lo que notifiqué a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Estefanía Bestrichs siendo las 10:00 horas del día 24 del mes de Octubre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ingegera J. J. J.
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 12144

NOMBRE Estefanía Bestrichs
FIRMA [Firma]

