



No. de Oficio: SEDUE 10954/2019
Expediente Administrativo: L-000194-18

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD QUE ES DENOMINADA "CORREDOR INMOBILIARIO MADERO", S.A. DE C.V."

DOMICILIO: SAN SALVADOR No. 251, EN COLONIA VISTA HERMOSA, EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.

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 27-veintisiete días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000194-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de Junio del 2018-dos mil dieciocho por la **C. MICHELLE EDITH VERDUGO VILLARREAL**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada "**CORREDOR INMOBILIARIO MADERO, S.A. DE C.V.**", quien acredita su personalidad mediante Acta Fuera de Protocolo número 029/99461/18-cero veintinueve diagonal noventa y nueve mil cuatrocientos sesenta y uno diagonal dieciocho, de fecha 30-treinta de Enero de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Titular de la Notaría Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, y la existencia legal de su representada mediante Escritura Pública número 10,462-diez mil cuatrocientos sesenta y dos, de fecha 20-veinte de Febrero de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Titular de la Notaría Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; ubicado en la calle **PROLONGACIÓN MADERO S/N**, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **10-288-035**, acreditando la propiedad, mediante la Escritura Pública Número 14,432-catorce mil cuatrocientos treinta y dos, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Notario Público Número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 75,463.73 metros cuadrados, de acuerdo a lo señalado en el contrato de compra venta, descrito en la escritura pública que se menciona en líneas anteriores.

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 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracción XII, 148 fracciones I y II, 202 fracción X, 308 fracción III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III, 364, 365, 399 fracción I a X, 400 y 402 y transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284 de la Ley

025999

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



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 f), 11, 12 fracciones I, II y III, 14, 15 fracción I y II, 43, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 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 INDUSTRIAL MODERNA**. En una zona clasificada como **(CI) CORREDOR INDUSTRIAL**, en la cual, los usos solicitados y los cajones de estacionamiento para los mismos, son los siguientes:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	CAJONES ESTACIONAMIENTO
1.1 VIVIENDA		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido	1 cajón por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m ²)	Permitido	1 cajón por vivienda
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Permitido	
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.16 Ópticas.	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.20 Viveros	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.		
2.3.1 Locales comerciales y de servicios 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	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
2.3.2 Mercado popular	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido	1 cajón por cada 25 m ²
2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
2.4.1 Gasolineras	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado	1 cajón por cada 215 m ²
2.4.3 Unidades de carburación	Permitido	1 cajón por cada 215 m ²

2.5 VENTA DE MATERIALES		
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrierías	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y la decoración	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES		
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.5 Cerrajerías	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.5 Lavado y Engrasado	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido	1 cajón por cada 70 m2

3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido	1 cajón por cada 75 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.4.6 Servicar	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO		
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.5.6 Centros Nocturnos	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS		
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios y Arenas	Permitido	1 cajón por cada 6 Asientos
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	Permitido	1 cajón por cada 6 Asientos
3.6.9 Videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
3.7.1 Clubes sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.8 ALOJAMIENTO		
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Permitido	1 cajón por cada 2 Cuartos
3.8.2 Hoteles y Posadas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación

3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA		
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido	No aplica
3.11.2 Centro de readaptación social (Juvenil y Adultos)	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.11.3 Centro de rehabilitación social	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estación de policía y transito	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.3 Internados	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Seminarios y Conventos	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido	1 cajón por cada 50 m2
3.13.3 Crematorios	Permitido	1 cajón por cada 200 m2
3.13.4 Funerales y Capillas de velación	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.14.2 Bases de Taxis	Permitido	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido	Sujeto a dictamen
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.8 Helipuertos	Permitido	Sujeto a dictamen

3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.15 SALUD		
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	Permitido	1 cajón por cada 1.5 Consultorio
3.15.2 Unidades medicas	Permitido	1 cajón por cada 6 Camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido	1 cajón por cada 6 Camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido	1 cajón por cada 1 Consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Permitido	1 cajón por cada 75 m2
3.16.7 Orfanatos	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1 Centro antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.18 EDUCACIÓN		
3.18.4 Preparatoria	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido	1 cajón por cada 0.5 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido	1 cajón por cada 20 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido	1 cajón por cada 3 Aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen	1 cajón por cada 85 m2
3.19 CULTURA		

3.19.1 Acuario	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.5 Zoológicos	Permitido	1 cajón por cada 200 m ²
3.20 ALMACENAMIENTO		
3.20.1 Mini bodegas	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.5 De productos Inocuos	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.6 De productos molestos	Permitido	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.7 De productos químicos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos.	Condicionado	1 cajón por cada 285 m ²
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005).	Condicionado	1 cajón por cada 285 m ²

Cabe hacer mención que en relación al uso solicitado para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales usos "Sujetos a Dictamen", se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

III.- Que, tomando en cuenta lo señalado en el considerando inmediato anterior, resulta viable por lo tanto informar lo establecido en el artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población; **II. Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes"; 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: "Los 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 otros; 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 los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra el predio y contar con una superficie mayor a los 1,000 metros cuadrados, son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 75,463.73 m2	
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
	COEF
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.25
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles Máximo	+ de 12 - doce niveles

V.- 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 39 del citado Reglamento de Zonificación.

VI.- De acuerdo al citado Plan y a lo señalado por el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se señala que, para el Corredor Industrial, la **Densidad** es de **150 viviendas por hectárea**.

VII.- Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, descrita en el considerando II de esta resolución, y con relación a los cajones de estacionamientos para los usos señalados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, como “Sujetos a Dictamen”, tales cajones de estacionamiento se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar la cantidad de cajones.

En cuanto a 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, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 26-veintiséis de junio del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal

adscrito a esta Secretaría, se observó que, el inmueble se encuentra sin uso, este baldío al momento de la visita de inspección.

Que, de acuerdo a lo 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 MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, para el predio ubicado en la Calle PROLONGACIÓN MADERO S/N EN ESTA CIUDAD, e identificado con el número de expediente catastral 10-288-035, el cual tiene una superficie total de 75,463.73 metros cuadrados, de acuerdo a lo señalado en el contrato de compra venta descrito en la escritura pública que se menciona en líneas anteriores.

SEGUNDO. - Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo solamente para el giro señalado en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, ni la construcción, ya que para ello, 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 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 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. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces la superficie del terreno como máximo, 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 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.
4. El número máximo de niveles de las Edificaciones será de más de 12- doce niveles, los cuales se contabilizarán a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.
5. 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 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el considerado VI en el presente dictamen, 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 Industrial Moderna.

7. 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.

8. Deberá cumplir con 01-un cajón por cada 25 totales o menos para personas discapacitadas, 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.

9. Al solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación, en caso de encontrarse el inmueble que nos ocupa, en los supuestos del **artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, se deberá cumplir con lo que actualmente dice: *“En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

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

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

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

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

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.”

10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil correspondiente de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

11. 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).

12. 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 cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

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.

17. 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.).

18. Deberá cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) y demás obligaciones que exija el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los demás Reglamentos aplicables al caso en concreto.

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 ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. - La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción ni de 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento 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. -La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo acuerda y firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG/ATM/ EAM/ jcsa

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ y ser _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____