



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUJE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 1 de 11

INSTRUCTIVO

C. LUIS EDMUNDO BERMEJO LICEA.

APODERADO LEGAL DE LOS CC. ROGELIO CUEVA BARRERA, ROLANDO CUEVA BARRERA, ALVARO BARRERA SEGOVIA, ALEJANDRA BARRERA SEGOVIA, MIGUEL EDUARDO PADILLA SILVA, DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S. A. DE C. V. Y DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "TECNOLOGIA EN BIENES RAICES", S. A. DE C. V. **CON DOMICILIO EN: CALLE PADRE MIER No. 1545, COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY, 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 13-trece días del mes de Julio del año 2015-dos mil quince **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-199/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Mayo del año 2015-dos mil quince, por el **C. LUIS EDMUNDO BERMEJO LICEA**, en su carácter de apoderado legal de los CC. Rogelio Cueva Barrera, Rolando Cueva Barrera, Álvaro Barrera Segovia, Alejandra Barrera Segovia, Miguel Eduardo Padilla Silva, de la sociedad denominada "Don Diego Inmobiliaria del Norte", S. A. de C. V. y de la sociedad denominada "Tecnología en Bienes Raíces", S. A. de C. V., quienes son propietarios del predio ubicado en la calle **PEDRO CELESTINO NEGRETE s/n**, Jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral **08-145-015**; mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL**, para el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 9,614.90 metros cuadrados, para lo cual acompaña la siguiente documentación:

Escritura Publica número 16,750-dieciseis mil setecientos cincuenta, de fecha 30-treinta de Noviembre del año de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Titular de la Notaría Pública número 12-doce, con ejercicio en este Municipio; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Don Diego Inmobiliaria del Norte", S. A. de C. V., designando al Licenciado Hernán Saldívar Maldonado como administrador único de la sociedad, otorgándole diversas facultades, entre ellas Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio.

Escritura Publica número 37,950-treinta y siete mil novecientos cincuenta, de fecha 25-veinticinco de Octubre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Tecnología en Bienes Raíces", S. A. de C. V., designando al Licenciado Carlos Manuel Padilla Silva como apoderado de la sociedad, otorgándole diversas facultades, entre ellas Poderes Generales para Actos de Administración y de Dominio.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

000005

Escritura Publica número 10,670-diez mil seiscientos setenta, de fecha 11-once de Diciembre del año de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Terreno, a favor de los CC. Rogelio Cueva Barrera, Rolando Cueva Barrera, Álvaro Barrera Segovia, Alejandra Barrera Segovia, Miguel Eduardo Padilla Silva, de la sociedad denominada "Don Diego Inmobiliaria del Norte", S. A. de C. V. y de la sociedad denominada "Tecnología en Bienes Raíces", S. A. de C. V., lo anterior en relación al predio que nos ocupa.

Escrito de Fecha 29-veintinueve de Abril del 2015-dos mil quince, ratificado ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, mediante el cual los CC. Rogelio Cueva Barrera, Rolando Cueva Barrera, Álvaro Barrera Segovia, Alejandra Barrera Segovia, Miguel Eduardo Padilla Silva, Hernán Saldívar Maldonado en representación de la sociedad denominada "Don Diego Inmobiliaria del Norte", S. A. de C. V. y Carlos Manuel Padilla Silva en representación de la sociedad denominada "Tecnología en Bienes Raíces", S. A. de C. V., otorgan al Licenciado Luis Edmundo Bermejo Licea, un Poder para Actos de Administración, para que en nombre y representación de los otorgantes, gestione todo aquel tramite relativo a dos inmuebles, entre ellos, el ubicado en la calle Pedro Celestino Negrete poniente número 1212, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 08-145-015.

ANTECEDENTES

En fecha 15-quince de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000420-14, autorizó la Demolición Total de Construcción de 6,265.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Pedro Celestino Negrete número 1212, identificado con el número de expediente catastral 08-145-015, con superficie de 9,614.90 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente, y



CONSIDERANDO

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracción I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción LXIII, 5 fracciones I a III, 6, 7, 9 fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.8, Artículo 15 fracción I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 4 de 11

III. - Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV. - Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan los usos solicitados de **locales comerciales y de servicios agrupados, y de hotel de 3 estrellas**, son considerados condicionados y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION**, por lo tanto le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, que esté vigente al momento de su solicitud de Construcción y Edificación, a los cuales 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; obligaciones anteriores que deberán ser cumplidas de acuerdo a las disposiciones aplicables vigentes al ingreso del proyecto de Edificación y Construcción.

V. - De acuerdo a Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22-veintidos de Mayo del 2015-dos mil quince, al predio que nos ocupa, se hizo constar que actualmente se realizan trabajos de demolición.

VI. - Ahora bien, de conformidad con lo establecido por el artículo 282 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra señala: "**ARTÍCULO 282.-** La licencia de uso de suelo será expedida por la

000000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 5 de 11

autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto: I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.” así como de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, vigente al ingreso de la presente solicitud y al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el mismo, al encontrarse el predio que nos ocupa, ubicado en una zona clasificada como **ZT-zona industrial y de transición**, y de acuerdo a la superficie total del mismo, le serán aplicables los lineamientos urbanísticos, de la siguiente manera: Un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75**, un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5 veces**, un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** y un Área Libre de **0.25**; correspondiéndole a la zona una **densidad D-10 (Densidad Alta)** de 105 viviendas por hectárea y por lo que respecta a la demanda de estacionamiento, el proyecto deberá cumplir con la requerida por el Plan citado, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano **MITRAS CENTRO**, para el uso de **MULTIFAMILIAR** (2 o más viviendas por lote), requiere de **1 cajón por cada 2.3 unidades de vivienda**; para el uso de **MULTIFAMILIAR** (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta **40 M2** por vivienda) requiere de **1 cajón por cada 1.2 unidades de vivienda**; para el uso de **Locales Comerciales y de servicios agrupados**, requiere de **1 cajón por cada 20 m2 de Unidad Básica de Servicio**; para los usos de **HOTEL DE 3 y 4 ESTRELLAS**, requiere de **1 cajón por cada 3 habitaciones**. Respecto a la densidad de la zona donde se localiza el predio que nos ocupa le será aplicable una Densidad **Alta D-10**, donde se permiten **105 viviendas por hectárea**. Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies de estacionamiento subterráneas, manteniendo la obligación de respetar **COS**, **CUS** y **CAV** a partir del desplante del edificio, señalando dicho Reglamento como 7-siete, el número de niveles máximo permitido.

Por otra parte, con fundamento en lo establecido por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al momento de solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación, y al contar el predio que nos ocupa con más de 2,000.00 metros cuadrados de superficie de uso aplicables las estrategias de densificación establecidas en la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), y que consisten en lo siguiente:

- I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%.**
- En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.**
- II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.**
- III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.**
- IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.**
- V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.**

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro."

Por tanto, al tratarse la presente solicitud de un uso mixto, por consistir en los usos de suelo para Multifamiliar, Locales comerciales y de servicios agrupados y Hotel y una vez que se dé cumplimiento a las condicionantes señaladas en el último párrafo de la fracción I del artículo descrito con anterioridad, y al momento de solicitarse las licencias de Construcción y Uso de edificación, **la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.**

VII.- Por otra parte, es pertinente informar, que al ser revisados los documentos, datos e información anexados por parte del interesado al expediente en cuestión, en el presente caso NO presenté documento oficial que compruebe o avale que el predio forma parte de un Fraccionamiento autorizado, por lo que al no acreditarlo, es dable lo que establece el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "**ARTÍCULO 203. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:** a) Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente. b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área vendible. 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 cesión 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", y ya que en el presente caso se solicita el Uso de Suelo para Multifamiliar, debe ser aplicado lo señalado en el inciso a) del citado artículo, lo cual podrá realizarse al solicitar la licencia de Construcción, en caso de serie aplicable.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 7 de 11

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y HOTEL**, para el predio ubicado en la calle **PEDRO CELESTINO NEGRETE s/n**, Jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral **08-145-015**, el cual tiene una superficie de 9,614.90 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."

Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. En caso de que el predio en cuestión se encuentre fuera de un Fraccionamiento automatizado, deberá cumplir con lo indicado en el **Artículo 203 incisos a) y b) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, el cual establece lo siguiente: "**ARTÍCULO 203.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

a) *Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, 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.*

b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área vendible. 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.

2. 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 sus plantas arquitectónicas, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

[Firma manuscrita]

2012 - 2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

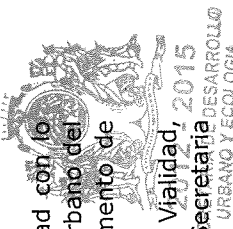
3. En cuanto a la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. **Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento, señalados en el considerando VI de la presente resolución.**
5. 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.
6. Deberá de presentar proyecto vial 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.
7. Los cajones de estacionamiento de automóviles en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros setenta centímetros.
8. Los cajones de estacionamiento de automóviles en cordón medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros con setenta centímetros.
9. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deben de respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros sesenta centímetros.
10. La anchura mínima de las rampas rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.
11. El acceso a la zona de estacionamiento debe contar con un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando menos cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida), y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
12. El ancho de pasillo de circulación en estacionamiento, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen éstos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo, el ancho deberá ser de 6.00 metros; Para cajones de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá de ser de 5.00-cinco metros; Para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 metros. el ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 9 de 11

13. Deberá contar con un área de carga y descarga de mercancía, donde los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 03-tres metros, en caso de vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad.
14. El proyecto futuro deberá contar con un remetimient lateral mínimo en cualquiera de sus costados de 1.00 metro libre.
15. Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
16. Para el proyecto de edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 20 y 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
17. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
18. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
19. 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.
20. 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 evaluará según proyecto).
21. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de suelos), Estudio Hidrológico, Estudio Geológico, Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental acompañado del Resolutivo que expida la Secretaría de Desarrollo Sustentable; lo anterior se requerirá y evaluará de acuerdo al proyecto de construcción que presente.
22. Deberá sujetarse a lo indicado en el Artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano, en el cual se señala que "Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, los licencias de construcción ubicadas en predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado y los cambios de uso de edificación, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un Estudio de Impacto Vial". Así mismo este estudio tiene como objetivo determinar si existe la necesidad de mejoras a la infraestructura vial de la zona de influencia (debido al impacto que pudiera generar el nuevo desarrollo).
23. Deberá acompañar el Resolutivo del Cambio de Uso de Suelo Forestal para remover la vegetación nativa existente, el cual emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León.
24. Deberá contar con el Permiso de Desmonte para el predio en cuestión ante esta Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales aplicables.



2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

25. 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.).
26. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

TERCERO.- Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

QUINTO.- La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del 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 descubre que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento 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

600000



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 4904/2015
EXP. ADM. L-199/2015
Página 11 de 11

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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y la C. Directora de Control Urbano.



**LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**C. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

TUVB / MBVA/le/c

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Bermejo Licea, siendo las 18:50 horas del día 21 del mes de Agosto del 2015

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Jorge López Jiménez

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 172214

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Luis Bermejo Licea

FIRMA [Signature]

0000-00

12