



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 1 de 16

**I N S T R U C T I V O**

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "**CORPORACION INDUSTRIAL NEXXUS**", **S.A. DE C.V.**

DOMICILIO: CALLE SAN SALVADOR No. 251, COLONIA VISTA HERMOSA, MONTERREY, 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 Resolución:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 3-tres días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-237/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Marzo del año 2015-dos mil quince, por la **C. Aleida Cristina Salinas Esparza**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**Corporación Industrial Nexxus**", **S.A. de C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Publica número 6,639-seis mil seiscientos treinta y nueve, de fecha 18-dieciocho de Octubre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Martínez González, Titular de la Notaría Publica número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 12,191-doce mil ciento noventa y uno, de fecha 26-veintiseis de Abril del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público Titular número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la avenida **PROLONGACION CALZADA FRANCISCO I. MADERO** número **4411**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-288-065**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 10,139-diez mil ciento treinta y nueve, de fecha 30-treinta de Octubre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público número 55-cincuenta y cinco, Suplente por Convenio del Licenciado José Martínez González, Titular de la Notaría Publica número 29-veintinueve, ambos con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, SERVICIOS Y COMERCIO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 42,581.42 metros cuadrados.

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

**C O N S I D E R A N D O**

**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 párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I, II y IV, 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, 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 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.1, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19 y 3.20; Artículo 15 fracciones I, II y IV, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey;

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

artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D) y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**II.-** En el presente caso, el 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 predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, en la cual son PERMITIDOS, CONDICIONADOS y PROHIBIDOS los siguientes giros:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1. Vivienda</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Permitido
<b>2.1. Tienda de productos básicos</b>	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	<b>Prohibido</b>
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	<b>Prohibido</b>
<b>2.2. Tienda de especialidades</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos	<b>Prohibido</b>
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	<b>Prohibido</b>
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	<b>Prohibido</b>
2.2.4 Artículos deportivos	<b>Prohibido</b>
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	<b>Prohibido</b>
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
2.2.7 Dulcerías	<b>Prohibido</b>
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	<b>Prohibido</b>
2.2.10 Joyerías y Relojerías	<b>Prohibido</b>
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	<b>Prohibido</b>
2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías	Permitido
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercaderías	<b>Prohibido</b>
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	<b>Prohibido</b>
2.2.16 Ópticas	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas	<b>Prohibido</b>
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	<b>Prohibido</b>
2.2.19 Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
<b>2.3. Tiendas, centros y plazas comerciales</b>	



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 3 de 16

<p>2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (los puntos <u>2.1 Tienda de productos Básicos</u>, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; <u>2.2 Tiendas de Especialidades</u>, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; <u>2.3.4 Tiendas de conveniencia</u>; <u>3.1 Servicios Personales</u>, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; <u>3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías</u>; <u>3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas</u>, <u>3.4.7 Taquerías</u>, <u>3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos</u>; <u>3.9 Administración Privada</u>, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; <u>3.15.3 Clínicas y Hospitales</u>; <u>3.17.4 Salones de Corte y Estética</u>; <u>3.18.10 Centros de Educación a Distancia</u>)</p>	 2012 - 2015 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
<p>2.3.2 Mercado Popular</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Autoservicio</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.3.4 Tiendas de conveniencia</p>	<p>Permitido</p>
<p><b>2.4 Comercialización de productos explosivos e inflamables</b></p>	
<p>2.4.1 Gasolineras</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales</p>	<p>Condicionado</p>
<p>2.4.3 Unidades de Carburación</p>	<p>Permitido</p>
<p><b>2.5. Venta de materiales</b></p>	
<p>2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.5.3 Vidrierías</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.5.4 Para la Construcción y decoración</p>	<p>Permitido</p>
<p><b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b></p>	
<p>2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.6.3 Máquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices</p>	<p>Permitido</p>
<p>2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas</p>	<p>Permitido</p>
<p><b>3.1. Servicios personales</b></p>	

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

3.1.1 Agencias de viajes	<b>Prohibido</b>
3.1.2 Alquiler de ropa	<b>Prohibido</b>
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	<b>Prohibido</b>
3.1.8 Depilación Tatuajes, Aretes y perforaciones	<b>Prohibido</b>
3.1.9 Estudios fotográfico	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura	Permitido
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpiezas de oficinas, hogares e industrias	Permitido
3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6 Servicios Especializados (fumigación)	Permitido
<b>3.3 Servicios automotrices</b>	
3.3.1 Acopio o almacenamiento de acumuladores (nuevos o usados)	<b>Prohibido</b>
3.3.2 Alineación, Balanceos, Venta y Montaje de llantas	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, modificación de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de autos	Permitido
3.3.5 Lavado y Engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Permitido
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido
<b>3.4. Alimentos y bebidas</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Corrida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servisar	Permitido



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 5 de 16

3.4.7 Taquerías	Permitido
<b>3.5 Entretenimiento</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de Convenciones	Permitido
3.5.2 Autocinemas	<b>Prohibido</b>
3.5.3 Discotecas y salones de baile	Condicionado
3.5.4 Cabaret, Restaurant/Bar con baile de tubo	<b>Prohibido</b>
3.5.5 Salas o Centro de Espectáculos	<b>Prohibido</b>
3.5.6 Centros Nocturnos	Permitido
3.5.7 Videoclubes	Permitido
<b>3.6 Deportes y esparcimiento</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2 Campos de Golf, campos de entrenamiento, campos de tiro	<b>Prohibido</b>
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.), juegos mecánicos	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgódromos, e Hipódromos, Lienzo Charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromos/ciclódromos	Permitido
3.6.8 Juegos de mesa, máquinas, tragamonedas, casa de apuestas, casas de juego, centros de apuesta, casinos, salas de sorteo, casas de juego y similares.	<b>Prohibido</b>
3.6.9 Videojuegos	Permitido
<b>3.7 Recreación Social</b>	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.8 Alojamiento</b>	
3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hotel de 4 estrellas y	Permitido
3.8.4 Hotel de 3 estrellas y	Permitido
3.8.5 Moteles	<b>Prohibido</b>
<b>3.9 Administración Privada</b>	
3.9.1 Bancos, Cajas de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10. Administración Pública</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido

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

3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido
<b>3.11. Seguridad y Justicia</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.2 Centros de readaptación social (juvenil y adultos)	Condicionado
3.11.3 Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Permitido
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	Permitido
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos	Permitido
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
<b>3.12 Servicios Religiosos</b>	
3.12.1 Internados	Permitido
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.13 Servicios Funerarios</b>	
3.13.1 Cementerios	<b>Prohibido</b>
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Permitido
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Permitido
<b>3.14 Comunicación y Transporte</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de T.V. y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajería y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido
<b>3.15 Salud</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades Médicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorros (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de Emergencia	Permitido
<b>3.16 Asistencia Social</b>	



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 7 de 16

3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.3 Guarderías	<b>Prohibido</b>
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para ancianos	Condicionado
3.16.5 Casa cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Permitido
3.16.7 Orfanatos	Permitido
<b>3.17 Asistencia Animal</b>	
3.17.1 Centros Antirrábicos, perreras municipales	Condicionado
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
<b>3.18 Educación</b>	
3.18.1 Jardines de niños	<b>Prohibido</b>
3.18.2 Primarias	<b>Prohibido</b>
3.18.3 Secundarias	<b>Prohibido</b>
3.18.4 Preparatorias	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos Técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación y Campos experimentales	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
<b>3.19 Cultura</b>	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/Curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido
<b>3.20 Almacenamiento</b>	
3.20.1 Minibodegas	Permitido
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Permitido
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Permitido
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Permitido
3.20.5 De productos inocuos	Permitido
3.20.6 De productos molestos	Permitido
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (No listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado



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

**III.-** Ahora bien, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracciones I, II y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a 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, 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, IV. Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes. Así mismo también es importante informar lo establecido en el ARTICULO 138 de la citada Ley, el cual refiere lo siguiente: "**ARTÍCULO 138.** Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley."

**IV.-** 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 9 de 16

*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."*

**V.-** Ahora bien, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, por lo tanto 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.

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que: actualmente es un conjunto de bodegas y oficinas, que se encuentran desocupados, ya que anteriormente tenía uso de producción de muebles (ya cerro la fabricación); se realizó zonificación, en la que se constató que en una distancia de resguardo mínima de 50.00 metros existen una plaza comercial, bodegas, oficinas, que concentran cien o más personas; que a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, no existen líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, vías férreas, gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo; que en una distancia de resguardo mínima de 150 metros, a partir de los límites de propiedad existen edificaciones tales como taller de soldadura, estaciones de gasolineras, restaurantes, plazas comerciales, bodegas, casas habitación y microindustrias; que en una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía, se encuentran 4-cuatro gasolineras.

**VII.-** Es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado para **GASOLINERA** en el predio que nos ocupa, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, es considerado como **PERMITIDO**, sin embargo que para ser autorizado, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual indica lo siguiente:  
"ARTÍCULO 150. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones: I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas; II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas; III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo; IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad; VI. Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento; VII. Las estaciones que se

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

ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior; VIII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario; y IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

**VIII.-** Resultando importante mencionar que en base a lo citado en el considerando inmediato anterior, no se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 150, en sus fracciones II, IV, V y VI de la Legislación en cita, respecto al uso de Gasolinera solicitado, pues de acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, se constató lo siguiente: En relación a lo establecido en la fracción II, se verificó que en una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, existen una plaza comercial, bodegas, oficinas, que concentran cien o más personas; en relación a lo establecido en la fracción IV, se verificó que en una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, se encuentran un taller de soldadura, restaurantes, plazas comerciales, bodegas, casas habitación y microindustrias, que emplean soldadura y gas, utilizan fuego o combustión; en relación a lo establecido en la fracción VI, se constató que en una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía, se encuentran 4-cuatro gasolineras; ahora bien en relación a lo establecido en la fracción V, el interesado no anexa a la presente solicitud, dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil, para verificar que no representa impacto grave en el ámbito de seguridad.

De acuerdo a lo anterior, es de observarse, que no cumple lo establecido en las fracciones II, IV, V y VI del Artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado y por ende, no se da cumplimiento a las exigencias contenidas en el citado artículo, por lo que, de autorizar la gasolinera materia de esta determinación, sería equiparable a un riesgo inminente a los usuarios de los inmuebles que existen en funcionamiento, ya que el bien jurídico tutelado por la ley mediante la disposición del Artículo 150 de la ley en comento, consiste en la salvaguarda de la vida, y la seguridad de las personas, así como de sus bienes, a través de las medidas preventivas de resguardo (distancias mínimas) que deben prevalecer, en este caso en concreto, por el contrario en una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, existen en funcionamiento, una plaza comercial, bodegas y oficinas, que concentran cien o más personas; en una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, se encuentran en funcionamiento, un taller de soldadura, restaurantes, plazas comerciales, bodegas, casas habitación y microindustrias, que emplean soldadura y gas, utilizan fuego o combustión; en una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía, se encuentran 4-cuatro gasolineras en funcionamiento; no acompaña a la presente solicitud, dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil; circunstancias por las cuales **NO** debe ser otorgada la aprobación de la presente solicitud, la solicitud de **GASOLINERA** ya que de autorizarse, se contravendrían disposiciones de Orden Público ya mencionadas en renglones anteriores, ya que solamente será concedida por la autoridad competente cuando concurren los supuestos indicados, lo cual en la especie no se cumple.

**IX.-** En tal orden de ideas y toda vez que en el caso que nos ocupa, por lo que hace a los usos de suelo solicitados que se incluyen en la categoría de Permitidos (excepto el uso de Gasolinera) y Condicionados, se satisfacen y cumplen las obligaciones, lineamientos y requerimientos para el mismo, más no así por lo



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 11 de 16

que hace a los usos de suelo solicitados que se incluyen en la categoría de Prohibidos, considerando lo establecido en el artículo 137 fracción IV y en el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, así como para el uso de suelo solicitado de Gasolinera, toda vez que no se cumple con las condiciones y requisitos normales en términos del artículo 150 en específico de las fracciones II, IV, V y VI, de la citada Ley; y en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada, el cual dispone: "Son facultades y obligaciones de los Municipios: ...XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables..." Tomándose en cuenta además lo señalado por el numeral 88, segundo párrafo de la misma Ley, el cual establece: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgara autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. **Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.**"; lo que resulta procedente es **OTORGAR** la solicitud solo en lo que respecta a los usos de suelo solicitados que se incluyen en la categoría de **PERMITIDOS** (a excepción del uso de Gasolinera) y **CONDICIONADOS** y **NEGAR** la solicitud del presente trámite, por lo que hace a los usos que se incluyen en la categoría de **PROHIBIDOS**, así como del uso de **GASOLINERA**; usos que se señalan en el Considerando II de la presente Resolución.

**X.-** En cuanto al uso de suelo solicitado de Unidad de Carburación, al momento de que presente el proyecto de construcción, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 151 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 151.** El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones: I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras; II. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos; III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo; IV. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil; V. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos; VI. Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración; VII. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con: a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas; y b) Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio; VIII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión; IX. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales; X. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y

XI. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

**XI.-** Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites o licencias por dicho concepto, puesto que la Licencia de Uso de Suelo tiene como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, mas no señalar "Lineamientos de construcción y Normas de cajones de Estacionamiento" y más aún, lo que solicita el promovente se encuentra comprendido en los trámites de Licencia de Construcción y/o Uso de Edificación, al momento de que presente la correspondiente solicitud, por lo que, en el presente trámite no procede únicamente en cuanto a dichos conceptos, en cuanto a lineamientos de construcción y normas de estacionamiento se refiere, y el proyecto que derive de la presente debe respetar lo establecido en el artículo 228 fracción II de dicha legislación, que a la letra dice: "ARTICULO 228. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:....III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;...", por lo que, es menester comunicarle que de manera informativa, puede consultar los mismos, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, como en las Leyes y Reglamentos vigentes y aplicables, al momento de que solicite la Licencia de Construcción y presente su proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 284 de la citada Ley de Desarrollo, que señala: "...el interesado elaborará el proyecto de construcción reuniendo los requisitos establecidos en dicha Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

**XII.-** 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 presentó 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-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", 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 serle 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 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 13 de 16

**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 **HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, SERVICIOS Y COMERCIO**, únicamente para los usos de suelo incluidos en la categoría de **PERMITIDOS** (excepto el uso de Gasolinera) y **CONDICIONADOS**, y se **NIEGA** para los usos de suelo incluidos en la categoría de **PROHIBIDOS**, así como para el uso de **GASOLINERA**, de acuerdo a los usos que se señalan en el Considerando II de la presente resolución; con respecto al inmueble ubicado en la avenida **PROLONGACION CALZADA FRANCISCO I. MADERO** número **4411**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **10-288-065**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 42,581.42 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "**ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la 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. Acreditar que el predio que nos ocupa, forma parte de un Fraccionamiento autorizado, ya que en caso de no encontrarse comprendido en alguno de ellos, tendrá que dar cumplimiento a lo establecido en el **Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, el cual señala lo siguiente: *"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, ésta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, éste deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes."*
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 su planta de

conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

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 de construcción, para los usos descritos en el considerando II (permitidos, excepto el uso de gasolinera y condicionados), deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos que indique el Plan vigente al momento de solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación.
5. En cuanto al uso de suelo de Unidad de Carburación, al momento de que presente el proyecto de construcción, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 151 fracciones I a la XI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
6. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indique la Normatividad vigente de acuerdo al Uso en específico.
7. Para el proyecto de edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
8. 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.
9. 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. 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).
11. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de suelos), Estudio 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 evaluara de acuerdo al proyecto de construcción que presente.
12. 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).



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5320/2015  
EXP. ADM. L-237/2015  
Página 15 de 16

13. Deberá solicitar 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.
14. Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
15. 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 apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, 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.-** 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. Secretario 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**

TVNB/MBV/ccsv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. America Garcia Martinez siendo las 13:30 horas del día 10 del mes de Septiembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR  
DILIGENCIA.

NOMBRE Angela Nájera

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE AMERICA GARCIA

FIRMA [Firma]