



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3906/2015
EXP. ADM. L-055/2015
Página 1 de 11

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE FOMENTO DEL NORTE S.A DE C.V CON DOMICILIO EN LA CALLE CALLEJON DE LOS AYALA No. 101 SEGUNDO PISO COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO, GARZA GARCIA, 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 19-diecinueve días del mes de Marzo del año 2015-dos mil quince.-----
-----**VISTO.**----- El expediente administrativo No. L-055/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, por el C. Everardo Arturo Garza García, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada FOMENTO DEL NORTE S.A DE C.V quien acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número 10,184-diez mil ciento ochenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la existencia legal mediante Escritura Pública Número 543-quinientos cuarenta y tres, de fecha 29-veintinueve de Diciembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública número 4-cuatro de la que es Titular la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado; que al efecto otorgó dicha persona moral, propietaria de los predios ubicados en la **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **81-000-088 y 81-000-159**; acreditándolo mediante la Escritura Número 4,236-cuatro mil doscientos treinta y seis, de fecha 15-quince de Marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOS GIROS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS DE LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con superficies de 174,601.64 metros cuadrados y 8,377.27 metros cuadrados respectivamente, mismos que son por aprobar.

ANTECEDENTES

1. En fecha 24-veinticuatro de Junio del 2011-dos mil once, dentro del expediente Administrativo S-104-2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó mediante plano e instructivo la subdivisión en 03-tres porciones del predio con superficie de 200,000.00 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número **81-000-088**, para quedar como sigue: **Polígono 1** con una superficie de **186,279.05 metros cuadrados**, Polígono 2 con superficie de 9,265.77 metros cuadrados y Polígono 3 con una superficie de 4,455.18 metros cuadrados; misma que fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4099, volumen 105, Libro 82, sección auxiliar, Unidad Monterrey, en fecha 23 de Agosto del 2011.

Condominio Acero
Zaragoza 1000, Col. Centro

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

2. En fecha 11-once de Junio del 2013-dos mil trece, dentro del expediente Administrativo S-062/2013, esta misma Secretaría, aprobó mediante plano e instructivo la subdivisión en 03-tres porciones del predio con **superficie de 186,279.05 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número 81-000-088, para quedar como sigue: Polígono 4 con una superficie de 174,301.64 metros cuadrados, **Polígono 5 con superficie de 8377.27 metros cuadrados** y Polígono 6 con una superficie de 3,300.14 metros cuadrados, colindantes a la Avenida Leones; misma que fue inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3007, volumen 111, Libro 64, sección auxiliares, Unidad Monterrey, en fecha 29 de Mayo del 2014.

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

2013 - 2015
 SECRETARÍA DE DESARROLLO
 URBANO Y ECOLOGÍA

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracciones I y II, 191 fracción X, 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, 6, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, II puntos 2.1 al 2.6, III puntos 3.1 al 3.20, Artículo 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II a IV, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 Ordenamiento Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, 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 PONIENTE, DISTRITO CUMBRES PONIENTE**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde considerando dicha zona se enlistan los giros **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS** solicitados de acuerdo a la zona de CMI-Corredor de Mediano Impacto, siendo los siguientes:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
1.1. VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Condicionado
COMERCIO	
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	
2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos	Permitido
2.2.4 Artículos Deportivos	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Bóticás	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías	Permitido
2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas	Permitido
2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
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
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de autoservicios	Condicionado
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	Permitido
2.5. VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.5.4 Para la construcción y decoración	Condicionado
2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado
SERVICIOS	
3.1. SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de Viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Lozas	Permitido
3.1.4 Alquiler de Vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido

3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios Fotográficos	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Permitido
3.1.13 Salas de Masaje Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
3.1.14 Sastreías y talleres de Costura	Permitido
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de Oficinas, Hogares e Industria	Condicionado
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	Condicionado
3.2.6 Servicios Especializados (Fumigación, Impermeabilización)	Condicionado
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.3 Enderezado y Pintura, Modificación de Vehículos	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y Engrasado	Condicionado
3.3.6 Reparación y Mantenimiento de Tráileres	Condicionado
3.3.7 Talleres Eléctricos y Mecánico Automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería Automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, Instalación y Carga de Acumuladores	Condicionado
3.3.10 Venta y Reparación de Parabrisas	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos.	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5. ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de Conciertos, Centros de Convenciones	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y Artes Marciales, Yoga	Permitido
3.6.2 Campos de Golf, Campos de Entrenamiento, Campos de Tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para Monopatín, Escalada	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
3.7. RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes Sociales	Permitido
3.7.2 Salones para Eventos Sociales	Permitido
3.7.3 Salones para Fiestas Infantiles	Permitido



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3906/2015
EXP. ADM. L-055/2015
Página 5 de 11

3.8. Alojamiento	
3.8.1 Casa de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y mas	Condicionado
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos	Condicionado
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10. ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos Descentralizados	Permitido
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	Condicionado
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos	Condicionado
3.11.7 Seguridad Privada y Traslado de Valores	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado
3.12.3 Templos y Lugares de Culto	Permitido
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.2 Columbarios / Osarios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de Correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Condicionado
3.14.3 Centros de Distribución de Mensajería y Paquetería	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de Verificación Vehicular	Condicionado
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado
3.14.8 Helipuertos	Condicionado
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos, Foráneos y de Carga	Condicionado
3.15. SALUD Y ECOLOGÍA	
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	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y alternativos	Permitido

Condominio Acero
Záragoza 1000, Col. Centro

3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales.	Permitido
3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de Emergencia	Condicionado
3.16. ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilo de Ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de Integración Juvenil y Familiar	Condicionado
3.16.3 Guardería	Condicionado
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancia para Ancianos.	Permitido
3.16.5 Casa Cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para Indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
3.17. ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías 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
3.18. EDUCACION	
3.18.1 Jardines de niños	Condicionado
3.18.2 Primaria	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatorias	Condicionado
3.18.5 Normales	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado
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	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
3.19. CULTURA	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/curaduría de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5 Zoológico	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.4 De Productos Electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos Inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos Molestos	Condicionado
INDUSTRIA	
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de Pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Paillerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,	Condicionado



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

carpintería y Ebanistería	
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
4.2 MICROINDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado
4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (DE 11 HASTA 50 EMPLEADOS)	
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado
ESPACIOS ABIERTOS Y AREAS VERDES	
5.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES	
5.1.1 Jardines, parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, lagos	Permitido
6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
6.1.1 estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000Kg	Permitido
INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	
6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	
6.2.2 Puente Peatonal	Condicionado
6.2.3 Parabus	Condicionado
6.2.4 Kiosco	Condicionado
6.2.5 Pendones	Permitido
6.3 TORRES Y ANTENAS	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicaciones	Condicionado

III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o esta 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje; y **II.- Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente 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.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta 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, 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

Condominio Acero
Zaragoza 1000, Col. Centro

dispuesto en 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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **IV.**

Seguridad: Que el uso 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 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), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

V.- Considerando lo indicado para usos condicionados en el Considerando anteriormente descrito, se tiene que conforme a dicho Plan el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, mismos que deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.

VI.- Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites, licencias y/o autorizaciones por dicho concepto, contrario a ello, se 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."

VII.- De acuerdo a la visita de inspección realizada el día 24-veinticuatro de Febrero del 2015-dos mil quince, por parte de personal adscrito a esta Secretaría, se hizo constar que el predio en cuestión se encuentra baldío, sin uso. Y el mismo cuenta con 100% de vegetación nativa y se encuentra en su estado natural original.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 LOS GIROS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS DE LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2013-2025 INDICADOS EN EL CONSIDERANDO II DE LA PRESENTE RESOLUCION**, para los predios



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

ubicados en la calle **AVENIDA PASEO DE LOS LEONES S/N**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **81-000-088 y 81-000-159**, los cuales cuentan con superficies de 174,601.64 metros cuadrados y 8,377.27 metros cuadrados respectivamente, mismos que son por aprobar.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo y NO le autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables; 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 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 de construcción para el uso solicitado, deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos que indique el Plan que se encuentre vigente al momento de solicitar las licencias municipales de construcción y/o de Uso de Edificación.
 4. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indique la Normatividad vigente de acuerdo al giro solicitado.
 5. 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.
 6. 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.
 7. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.
 8. Tratándose de construcciones de nuevas edificaciones, en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se requiere acompañar a la solicitud respectiva un estudio de impacto vial, de acuerdo a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 281 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, se evaluará el proyecto para determinar de acuerdo a las disposiciones legales vigentes aplicables, los lineamientos, estudios o cualquier otro documento que deba dar cumplimiento.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural y los planos estructurales correspondientes, así como Estudio de Mecánica de suelos. (Se evaluará según proyecto).
11. Deberá solicitar el Permiso de Desmonte del predio ante esta Secretaría; los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
12. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.
13. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehiculares, etc.

TERCERO. - Así mismo y además de lo resuelto en el presente acuerdo, de conformidad con el dispuesto por el Artículo 203 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, ésta deberá ser destinada para la formación e 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".

Y toda vez que de las documentales acompañadas por el interesado, no se desprende la acreditación de que el predio que nos ocupa forma parte de un fraccionamiento autorizado, deberá dar cumplimiento a dicho dispositivo en el momento que le sea aplicable y en términos de lo dispuesto por el mismo.

CUARTO. - 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.

QUINTO. - La presente licencia no concede derechos de Licencias de Uso de Edificación y/o Construcción, 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. - 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.

SEPTIMO. - 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

OCTAVO: 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO.- 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.

DECIMO.- 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.

LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

2015
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

C. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MYNL/zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Everardo Cortez Corona siendo las 2:13 horas del día 27 del mes de Marzo del 2015.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Carolina Salinas

FIRMA [Firma]

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE EVERARDO CORTAZ CORONA

FIRMA [Firma]

