



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 1 de 8

INSTRUCTIVO

C. MARIA DEL MAR CASTELAN CRUZ Y COPS.
CON DOMICILIO EN: PRIVADA LA PERGOLA, #200
COLONIA LOS CRISTALES, 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 08-ocho días del mes de Marzo del año 2016-dos mil dieciséis.-----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-600/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 4-cuatro de Diciembre del año 2015-dos mil quince, por las **CC. MARIA DEL MAR CASTELAN CRUZ Y COPS**, en su carácter de propietarias del predio ubicado en la Avenida **REVOLUCION S/N** (Antes **Calzada Contry** y antes de esta **Camino a Villarreal de Santiago Guadalupe**), en la **COLONIA CONTRY** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **32-145-012**, acreditando la propiedad mediante Escritura Publica número 12,809-doce mil ochocientos nueve, de fecha 21-veintiuno de Abril del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Manrique, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 97-noventa y siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO**, para **MULTIFAMILIAR, COMERCIO y SERVICIOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,776.14 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 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, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 1 inciso a), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6, fracción III puntos 3.3, 3.4, 3.9 y 3.15, artículo 15 fracción I fracción 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; artículos 27 Fracción XIV, 86, 89, 90, 91, 94 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; 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

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 y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO GARZA SADA**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **32-145-012**, se encuentra en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, zona en la cual los usos solicitados para



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016

EXP. ADM. L-800/2015

Página 2 de 8

HABITACIONAL, (los puntos 1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote y 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas hasta de 40 metros cuadrados) **COMERCIO**, (los puntos 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 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, Pieles 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; 2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales, 2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4 y 3.1.12) 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15, 3.17.4, 3.18.10), 2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas departamentales y tiendas de autoservicio, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 2.4 Comercialización de productos explosivos e inflamables, 2.4.1 Gasolineras; 2.5 Venta de Materiales, 2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos, domésticos y de oficina, 2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías, 2.5.3 Vidrieras, 2.4.5 Para la construcción o decoración; 2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios, 2.6.1 Agencia de Automóviles, camiones y motocicletas, 2.6.2 Local de venta de automóviles y motocicletas, 2.6.3 Maquinase implementos agrícolas para la industria, construcción, etc. 2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices, 2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas) **Y SERVICIOS** (3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduría, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.12 Reparación de calzado 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.2 Servicios a empresas y particulares, 3.2.1 Imprentas y encuadernaciones, 3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria, 3.2.3 Maquila y plotteo de planos y centros de copiado, 3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras, 3.2.5 Reparación y tapicería de muebles, 3.2.6 Servicios especializados (fumigación); 3.3 Servicios Automotrices, 3.3.2 Alineación, balanceo, venta y montaje de llantas, 3.3.3 Enderezado y pintura, modificación de vehículos, 3.3.4 Lavado de Autos, 3.3.5 Lavado y engrasado, 3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres, 3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz, 3.3.8 Tapicería Automotriz, 3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores, 3.3.10 Venta y reparación de parabrisas, 3.3.11 Vulcanizadoras, 3.4 Alimentos y bebidas, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.3 Depósitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.6 Servicar, 3.4.7 Taquerías; 3.5 Entretenimiento, 3.5.2 Autocinemas, 3.5.3 Discotecas y salones de baile, 3.5.6 Centros nocturnos, 3.5.7 Video Clubes; 3.6 Deportes y esparcimiento; 3.6.1 Gimnasio, danza, aerobics y artes marciales, Yoga, 3.6.3 Boliche, billares, patinaje, pista para monopatín, escalada, 3.6.4 Canchas deportivas, 3.6.5 Estadios, arenas, 3.6.6 Centros o clubes deportivos, juegos mecánicos, 3.6.9 Videojuegos; 3.7 Recreación social, 3.7.1 Clubes Sociales, 3.7.2 Salones para eventos sociales, 3.7.3 Salones para fiestas infantiles; 3.8 Alojamiento, 3.8.1 Casas de asistencia y casa de huéspedes, 3.8.2 Hostales Y posadas, 3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más, 3.8.4 Hoteles de 3 estrellas; 3.9 Administración Privada, 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; 3.10 Administración pública; 3.10.1 Consulados y embajadas, 3.10.2 Edificios de Sindicatos y partidos políticos, 3.10.3 Oficinas, 3.10.4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM L-600/2015
Página 3 de 8

Organismos descentralizados; 3.11 Seguridad y justicia, 3.11.1 Casetas de vigilancia, 3.11.3 Centros de rehabilitación social, 3.11.7 Seguridad privada y traslado de valores; 3.12 Servicios Religiosos, 3.12.2 Seminarios y conventos; 3.13 Servicios Funerarios, 3.13.2 Columbarios/Osarios, 3.13.4 Templos y lugares de culto; 3.14 Comunicación y transporte, 3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos, 3.14.2 Bases de taxis, 3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería, 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.6 Estaciones de T.V. y/o radio, 3.14.7 Estudios de grabación, 3.14.8 Helipuertos, 3.14.9 Mensajerías y paqueterías, 3.14.10 Pensiones de camiones, 3.14.11 Telefonía y telemercadeo, 3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos; 3.15 Salud, 3.15.1 Centros de salud, dispensarios y centros geriátricos, 3.15.2 Unidades Médicas, 3.15.4 Consultorios dentales, psicólogos, Médico tradicional y alternativos, 3.15.5 Laboratorio de análisis clínico, médicos, radiología, dentales. 3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y unidades de emergencia; 3.17 Asistencia Animal, 3.17.2 Consultorios veterinarios, 3.17.3 Estancias, clínicas veterinarias, venta de mascotas, 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18 Educación 3.18.4 Preparatorias, 3.18.5 Normales, 3.18.6 Institutos técnicos y académicos, 3.18.7 Tecnológicos y universidades, 3.18.8 Asesorías académicas, 3.18.9 Centros de actualización profesional, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, 3.18.11 Centros de investigación, de desarrollo e innovación; y campos experimentales; 3.19 Cultura, 3.19.1 Acuarios, 3.19.2 Bibliotecas, hemerotecas, 3.19.3 Galerías de arte, restauración/curadurías de arte, 3.19.4 Museos, salas de exposiciones, pinacoteca, centros culturales, 3.19.5 Zoológicos; se consideran como **PERMITIDOS**.

Para los usos solicitados de **COMERCIO** 2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales, 2.3.2 Mercado popular; 2.4 Comercialización de productos explosivos e inflamables, 2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables, fuegos artificiales, 2.4.3 Unidades de carburación **Y SERVICIOS** 3.4 Alimentos y bebidas, 3.4.1 Bares y cantinas; 3.5 Entretenimiento, 3.5.1 Auditorios, teatros, cines, salas o salones de conciertos, centros de convenciones; 3.11 Seguridad y Justicia, 3.11.4 Cuartel de protección civil y bomberos, 3.11.5 Estaciones de policía y tránsito, 3.11.6 Juzgados, tribunales y ministerios públicos; 3.12 Servicios Religiosos, 3.12.1 Internados, 3.12.3 Templos y lugares de culto; 3.13 Servicios Funerarios, 3.13.1 Cementerios, 3.13.3 Crematorios; 3.15 Salud, 3.15.3 Clínicas y hospitales; 3.16 Asistencia Social, 3.16.1 Asilos de ancianos, 3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar, 3.16.4 Estancias infantiles, casas cuna y estancia para ancianos, 3.16.5 Casas cuna, 3.16.6 Orfanatos; 3.17 Asistencia Animal, 3.17.1 centros antirrábicos, perreras municipales, 3.17.5 Taxidermistas; 3.18 Educación, 3.18.3 Secundarias, 3.18.12 Escuelas de educación especial; 3.20 Almacenamiento, 3.20.1 Mini bodegas, 3.20.2 De chatarra (reciclaje), 3.20.3 De papel y cartón (reciclaje), 3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje), 3.20.5 De productos inocuos, 3.20.6 De productos molestos, 3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos, 3.20.8 De productos químicos (No listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente:

Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél 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 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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 4 de 8

autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."...

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y el 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 el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien, tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, únicamente serán aplicables los requerimientos **II, III y IV** al presente caso, los cuales se 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.

V.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 2,776.14 metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75** (2,082.105 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **10 veces** (27,761.40 metros cuadrados como máximo); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (416.421 metros cuadrados como mínimo); **Área Libre**, **0.25** (694.035 metros cuadrados como mínimo); Con Respecto al Número de niveles máximos permitidos será **Libre** de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 5 de 8

Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indica la Norma de acuerdo al Uso en específico, vigente al ingreso del presente trámite.

VI.- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VII.- De acuerdo al Artículo 161 Fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Vigente citado: *-En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos de suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio cubriendo ambos lados de las aceras... Se anexa croquis en el cual se puede apreciar que a los 100 metros hacia ambos lados del predio y cubriendo ambos lados de las aceras el uso de suelo es diferente al habitacional.*

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de enero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso

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 **MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE LOS SEÑALADOS EN EL CONSIDERANDO II DE ESTA RESOLUCION**, en el predio ubicado en la avenida **REVOLUCION S/N**, en el **COLONIA CONTRY**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **32-145-012**, el cual tiene una superficie total de 2,776.14 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. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 6 de 8

2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indica la Norma de acuerdo al Uso en específico, vigente al Ingreso del presente trámite.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15, Área Libre de 0.25 como mínimo.**
5. La altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros, pudiendo alcanzar a realizar hasta mas de 12-Doce niveles.
6. Una vez que solicite las Licencias de Uso de Edificación y Construcción, deberá dar cumplimiento a los requerimientos II, III y IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, siendo II.-Contaminación, III.-Impacto Vial, y IV.-Seguridad, ya que en caso de no cumplir con los mismos, le serán negadas dichas licencias y no podrá darle el uso otorgado.
7. 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.
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 Secretaria (Se evaluará según proyecto).
11. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
12. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 7 de 8

13. 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. El cual deberá de contemplar para la realización del proyecto.
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. Deberá 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 apereibiramiento 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 931/2016
EXP. ADM. L-600/2015
Página 8 de 8

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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



MUNICIPIO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
315-018

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

SCS / AEDC / eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse María Isabel Castelan Cruz siendo las 9:05 horas del día 09 del mes de Marzo del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA
NOMBRE Ingeniero Suárez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 2144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA
NOMBRE Ma. Isabel Castelan
FIRMA [Firma]