



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



07 de Noviembre de 2016  
No. de Oficio: SEDUE 3412/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-474-15

### INSTRUCTIVO

A LA C. FELIPA ESCOBAR RAMÍREZ VIUDA DE MOSIVAIS  
CON DOMICILIO EN: CALLE CHAPALA No. 235, COLONIA  
MITRAS SUR, MONTERREY, N. L.

Presente.-

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.---  
-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-474/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por la **C. FELIPA ESCOBAR RAMIREZ VIUDA DE MONSIVAIS**, en su carácter de propietaria de los predios ubicados en la calle **AV. MADERO PONIENTE No. 2849 Y 2847 , COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **24-027-053**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 4960/69- cuatro mil novecientos cientos sesenta, de fecha 26-veintiseis de Noviembre de 1968-mil novecientos sesenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Leal Isla, Notario Público Número 8-ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León; Escritura Pública Número 5640-cinco mil seiscientos cuarenta de fecha 08-ocho de Octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Número 69- sesenta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León; además con un Acta Fuera de Protocolo Numero 174,941 - ciento setenta y cuatro mil novecientos cuarenta y uno, a los 24 - veinticuatro días del mes de Agosto del año 2015- dos mil quince ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 69- sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde a la del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; **24-027-061** acreditándolo mediante Escritura Pública Número 5640-cinco mil seiscientos cuarenta, de fecha 08-ocho de Octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Número 69- sesenta y ocho, con ejercicio en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León; además con un Acta Fuera de Protocolo Numero 174,939 - ciento setenta y cuatro mil novecientos treinta y nueve, a los 24 - veinticuatro días del mes de Agosto del año 2015- dos mil quince , ante Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 69- sesenta y nueve,



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde a la del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie el lote 53 de 1,512.864 metros cuadrados, lote 61 de 601.347 metros cuadrados, los cuales forman una superficie total de 2,114.211 metros cuadrados, encontrándose los siguientes;

### ANTECEDENTES

Presenta antecedente de fecha 10-diez días del mes de Marzo de 1955 -mil novecientos cincuenta y cinco, aprobado por la Dirección de Obras Públicas, dentro del expediente con N. de Registro 150, autorizó la Construcción de Casa Habitación Unifamiliar, esto con respecto al predio ubicado en la calle Av. Madero poniente número 2849, identificado con el número de expediente catastral 24-026-025.

Presenta antecedente de fecha 28- veintiocho días del mes de Enero de 1976 -mil novecientos setenta y seis, aprobado por el Comité de Planificación del Estado de Nuevo León, dentro del expediente administrativo 356/76, autorizó la Ampliación de Construcción tipo D para una Bodega de 1,200.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Av. Madero poniente número 2849, identificado con el número de expediente catastral 24-027-055.

Presenta antecedente de fecha 12- doce días del mes de Octubre del 2015 - dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó dentro del expediente administrativo S-128/15, la Fusión en 01- una porción del predio identificado bajo el expediente catastral número 24-027-053 con superficie de 1,512.864 metros cuadrados, y el predio identificado bajo el expediente catastral número 24-027-061 con superficie de 601.347 metros cuadrados, para formar un lote con una superficie de 2,114.211 metros cuadrados, colindantes con la Avenida Moisés Sáenz (antes Urdiales) y Av. Francisco I. Madero, de la Colonia Las Mitras.

En fecha 29-veintinueve de Septiembre del año 2015-dos mil quince; la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000344-15, autorizó la Demolición Total de Construcción de 2,509.00 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Av. Madero poniente número 2849 y 2847, identificado con el número de expediente catastral 24-027-053, con superficie de 1,512.864, metros cuadrados; 24-027-061 con una superficie de 601.347 metros cuadrados.

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



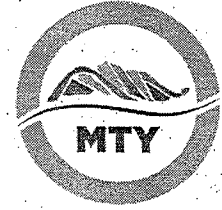
## CONSIDERANDO

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, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción LXIII, 5 fracciones I a III, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.1, Artículo 15 fracción I, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de 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 MITRAS CENTRO, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados de **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 ó más viviendas por lote)** y **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (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, Piel 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; 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 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 Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia), se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"ARTICULO 137. 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 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..."*

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

IV.- Ahora bien, de conformidad con lo establecido por el artículo 282 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra señala: *"ARTÍCULO 282.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto: I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente."* así como de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, vigente al ingreso de la presente solicitud y al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el mismo, al encontrarse el predio que nos ocupa, ubicado en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, y de acuerdo a la superficie total del mismo, le serán aplicables los lineamientos urbanísticos, de la siguiente manera: Un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75**, un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces**, un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** y un Área Libre de **0.25**; correspondiéndole a la zona una **densidad** de **83 viviendas** por hectárea y por lo que respecta a la demanda de estacionamiento, el proyecto deberá cumplir con la requerida por el Plan citado, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano **MITRAS CENTRO**, para el uso de **MULTIFAMILIAR** (2 o más viviendas por lote), requiere de **1 cajón por cada 2.3 unidades de vivienda**; para el uso de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, requiere **01-un cajón por cada 20 metros cuadrados**.

Respecto a la densidad de la zona donde se localiza el predio que nos ocupa le será aplicable una Densidad de **83 viviendas por hectárea**. Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies de estacionamiento subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



CAV a partir del desplante del edificio, señalando dicho Reglamento como que el número de niveles máximo permitido es de (+) 12 niveles.

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

*"I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%.*

*En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*

*II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.*

*III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.*

*IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.*

*V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.*

*VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del*

*Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.*

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

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

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



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

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

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** para el predio ubicado en la calle **AV. MADERO PTE. 2849 Y2847 COLONIA LAS MITRAS**, Jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral **24-027-053**, con una superficie de 1,512.864, y **24-027-053** con una superficie 601.347 metros cuadrados, los cuales forman una superficie total de 2,114.211 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en las que, deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

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

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas arquitectónicas, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
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, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento, señalados en el considerando VI de la presente resolución.**
4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
5. Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al predio, el cuál deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
6. Los cajones de estacionamiento de automóviles en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros setenta centímetros.
7. Los cajones de estacionamiento de automóviles en cordón medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros con setenta centímetros.
8. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deben de respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros sesenta centímetros.
9. La anchura mínima de las rampas rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.
10. El acceso a la zona de estacionamiento debe contar con un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando menos cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida), y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
11. El ancho de pasillo de circulación en estacionamiento, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen éstos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo, el ancho deberá ser de 6.00 metros; Para cajones de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá de ser de 5.00-cinco metros; Para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 metros.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



el ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

12. Deberá contar con un área de carga y descarga de mercancía, donde los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 03-tres metros, en caso de vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad.
13. El proyecto futuro deberá contar con un remetimiento lateral mínimo en cualquiera de sus costados de 1.00 metro libre.
14. Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
19. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buénos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
20. 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.
21. 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





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



- mejoras a la infraestructura vial de la zona de influencia (debido al impacto que pudiera generar el nuevo desarrollo).
22. Deberá acompañar el Resolutivo del Cambio de Uso de Suelo Forestal para remover la vegetación nativa existente, el cual emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León.
  23. Deberá contar con el Permiso de Desmonte para el predio en cuestión ante esta Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales aplicables.
  24. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
  25. 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.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**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 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.

**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 y al C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey-----

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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / zvmf

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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_