



I N S T R U C T I V O

APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE "GRUPO ELIZOMAR S.A. DE C.V.

CON DOMICILIO EN: RIO GRIJALVA # 212 DESPACHO.
310 3° PISO COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 11- once días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-452/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 9-nueve de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. Ing. Fernando Elizondo Garza como Administrador Único** de la persona moral denominada "**GRUPO ELIZOMAR S.A. DE C.V.**", en su carácter de propietaria del predio ubicado en la avenida **PASEO DE LOS LEONES S/N FRACCIONAMIENTO DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-215-001**, acreditando la propiedad mediante Escritura Publica número 72,860-setenta y dos mil ochocientos sesenta, fecha 30-treinta días del mes Noviembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 129-ciento veintinueve, 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 3,718.35 metros cuadrados.

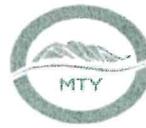


A N T E C E D E N T E S

1. Presenta copia simple de Instructivo de fecha 05 de Marzo de 2015 con número de oficio 1314/2015/DIFR/SEDUE Y No. de expediente administrativo **S-012/2015**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual aprobó la **Fusión en 01-una porción** del predio marcado con el número 1, identificado bajo el expediente catastral número **83-215-001** con una superficie de 1,435.10 m2 y el predio marcado con el número 2, identificado bajo el expediente catastral número **83-215-002** con una superficie de 2,283.25 m2; **para formar un lote con una superficie de 3,718.35 m2**, colindante a la calle Paseo de los Leones, del Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey.
2. Anexa una copia simple de Instructivo y plano de fecha 23 de Junio de 2015 con número de oficio 1651/2015/DIFR/SEDUE No. de expediente **S-012/2015**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la cual se aprobó el plano que contiene de manera gráfica la fusión que al efecto se autoriza y en el cual se corrige la medida de 50.21 metros, del punto 3-tres al punto 4-cuatro, en el proyecto resultante siendo la medida correcta 50.23 metros, ambos en complemento a la resolución administrativa con número de oficio 1314/2015/DIFR/SEDUE y expediente administrativo número S-012/2015 de fecha 05-cinco de marzo de 2015-dos mil quince, mediante la cual aprobó la **Fusión en 01-una porción** del predio marcado con el número 1, identificado bajo el expediente catastral número **83-215-001** con una superficie de 1,435.10 m2 y el predio marcado con el número 2, identificado bajo el expediente catastral número **83-215-002** con una superficie de 2,283.25 m2; **para formar un lote con una superficie de 3,718.35 m2**, colindante a la calle Paseo de los Leones, del Fraccionamiento Comercial Puerta de Hierro, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, del Municipio de Monterrey.

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

Handwritten signatures and initials in purple and yellow ink.



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

II.- 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **83-215-001**, se encuentra en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIO IMPACTO**, zona en las cual el uso solicitado para **VIVIENDA**, 1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote, **COMERCIO**, 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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; 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), 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios, 2.6.2 Local de venta de automóviles y motocicletas, **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, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.12 Reparación de calzado, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.2 Servicios a empresas y particulares, 3.2.1 Imprentas y encuadernaciones, 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; 3.3 Servicios Automotrices, 3.3.4 Lavado de Autos; 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, 3.4.7 Taquerías; 3.5 Entretenimiento, 3.5.1 Auditorios, teatros, cines, salas o salones de conciertos, centros de convenciones, 3.5.7 Video Clubes; 3.6 Deportes y esparcimiento; 3.6.1 Gimnasio, danza, aerobics y artes marciales, Yoga, 3.6.2 Campos de golf, campos de entrenamiento, campos de tiro, 3.6.3 Boliche, billares, patinaje, pista para monopatín, escalada, 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; 3.9 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 Organismos descentralizados; 3.11 Seguridad y justicia, 3.11.1 Casetas de

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA 2015-2016
1
8.



DIRECCION DE CONTROL URBANO

vigilancia; 3.12 Servicios Religiosos, 3.12.4 Templos y lugares de culto; 3.14 Comunicación y transporte, 3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos, 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados, 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; 3.16 Asistencia de Social, 3.16.1 Asilo de Ancianos, 3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos, 3.16.5 Casas cuna; 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, 3.18.8 Asesorías académicas, 3.18.9 Centros de actualización profesional, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, 3.18.12 Escuelas de educación especial; 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; 4.1 Manufacturas y talleres, 4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas, 4.1.2 Artículos de cerámica, 4.1.3 Joyerías y orfebrerías, 4.1.5 Peleterías y talabarterías; 5.1 Espacios abiertos y áreas verdes, 5.1.1 Jardines, parques, explanadas, plazas, presas, estanques, lagos; 6.1 Anuncios Publicitarios, 6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000kg; 6.2 Mobiliario urbano con publicidad, 6.2.5 Pendones; se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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.*"

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 17-diescisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso y no se realizan trabajos de construcción.

IV.- 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 encuentran inmersos los predios que nos ocupan y el cual tiene una superficie de LOTE 001= 1,435.10 metros cuadrados y LOTE 002= 2,283.25 metros cuadrados, para una superficie total de 3,718.35 metros cuadrados., los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75** (2,788.76 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50 veces** (13,014.23 metros cuadrados como máximo); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (557.75 metros cuadrados como mínimo); **Área Libre**, **0.25** (929.59 metros cuadrados como mínimo), una Densidad de **120 Viviendas por hectárea** y el Numero de Niveles Máximo de **10 Niveles**.

V.-Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
IVIENDA	
Multifamiliar 2 o más viviendas/lote	2.30 cajones x vivienda
viviendas de Productos Básicos	
Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón x cada 25.00 m2
Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón x cada 25.00 m2
viviendas de Especialidades	
Accesorios y Regalos	1 cajón x cada 25.00 m2
Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)	1 cajón x cada 25.00 m2
Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón x cada 25.00 m2
Artículos deportivos	1 cajón x cada 25.00 m2
Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón x cada 25.00 m2
Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón x cada 25.00 m2
Dulcerías	1 cajón x cada 25.00 m2



Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón x cada 25.00 m2
Florerías y Arreglos florales	1 cajón x cada 25.00 m2
0 Joyerías y Relojerías	1 cajón x cada 25.00 m2
1 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón x cada 25.00 m2
2 Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón x cada 25.00 m2
3 Marcos y molduras, Espejos y lunas	1 cajón x cada 25.00 m2
4 Mercerías	1 cajón x cada 25.00 m2
5 Música grabada, Videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos	1 cajón x cada 25.00 m2
6 Ópticas	1 cajón x cada 25.00 m2
7 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas	1 cajón x cada 25.00 m2
8 Ultramarinos ,Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón x cada 25.00 m2
9 Venta de agua purificada	1 cajón x cada 25.00 m2
0 Viveros	1 cajón x cada 40.00 m2
Tiendas, centros y plazas comerciales	
Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1.2.2,2.3.4,3.1(Excluidos Comerciales 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)	1 cajón x cada 20.00 m2
Tiendas de Conveniencia	1 cajón x cada 15.00 m2
Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios	
Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón x cada 50.00 m2
Servicios personales	
Agencia de viajes	1 cajón x cada 40.00 m2
Alquiler de ropa	1 cajón x cada 40.00 m2
Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón x cada 40.00 m2
Alquiler de vehículos	1 cajón x cada 40.00 m2
Cerrajerías	1 cajón x cada 40.00 m2
Cibercafés	1 cajón x cada 40.00 m2
Estudios Fotográficos	1 cajón x cada 40.00 m2
1 Peluquerías,Estéticas y Salas de belleza	1 cajón x cada 40.00 m2
2 Reparación de calzado	1 cajón x cada 40.00 m2
4 Sastrería y Talleres de costura	1 cajón x cada 40.00 m2
Servicios a empresas y particulares	
Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón x cada 50.00 m2
Maquila y plotteo de planos y Centro de copiado	1 cajón x cada 20.00 m2
Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón x cada 40.00 m2
Servicios Automotrices	
Lavado de Autos	1 cajón x cada 40.00 m2
Alimentos y bebidas	
Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón x cada 25.00 m2
Depósitos	1 cajón x cada 25.00 m2
Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón x cada 25.00 m2
Restaurantes, Cafés y Fondas	1 cajón x cada 10.00 m2
Taquerías	1 cajón x cada 10.00 m2
Recreo y entretenimiento	
Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón x cada 10.00 m2
Video clubes	1 cajón x cada 15.00 m2
Deportes y esparcimiento	
Gimnasio, Danza, aerobics y artes	1 cajón x cada 15.00 m2



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

CP + 19 4-
Sg.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

Campos de Golf, Campos de entretenimiento, Campos de tiro	1 cajón x cada 1000.00 m2
Boliche ,billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón x cada 10.00 m2
Videojuegos	1 cajón x cada 15.00 m2
Recreación Social	
Clubes Sociales	1 cajón x cada 10.00 m2
Salones para eventos sociales	1 cajón x cada 10.00 m2
Salones para Fiestas infantiles	1 cajón x cada 10.00 m2
Administración Privada	
Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros	1 cajón x cada 10.00 m2
Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	1 cajón x cada 10.00 m2
Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón x cada 30.00 m2
Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 cajón x cada 30.00 m2
Administración Pública	
1 Consulados y Embajadas	1 cajón x cada 30.00 m2
2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	1 cajón x cada 30.00 m2
3 Oficinas	1 cajón x cada 30.00 m2
4 Organismos Descentralizados	1 cajón x cada 30.00 m2
Seguridad y Justicia	
1 Casetas de vigilancia	1 cajón x cada 40.00 m2
Servicios Religiosos	
3 Templos y Lugares de culto	1 cajón x cada 20.00 m2
Comunicación y Transporte	
1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón x cada 40.00 m2
4 Estacionamientos públicos o privados	No aplica
Salud	
1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón x cada Consultorio
2 Unidades Medicas	1 cajón x cada 4.00 camas
4 Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y alternativos	0.5 cajón x cada consultorio
5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón x cada 40.00 m2
Asistencia Social	
1 Asilo de ancianos	1 cajón x cada 100.00 m2
2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón x cada 40.00 m2
4 Estancias infantiles y Estancia para ancianos	1 cajón x cada 150.00 m2
5 Casas cuna	1 cajón x cada 100.00 m2
Asistencia Animal	
2 Consultorios veterinarios	1 cajón x cada 40.00 m2
3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de Mascotas	1 cajón x cada 40.00 m2
4 Salones de Corte y estética	1 cajón x cada 40.00 m2
Educación	
8 Asesorías académicas	1 cajón x cada 30.00 m2
9 Centros de actualización profesional	1 cajón x cada 0.25 Aula
10 Centros de educación a distancia	1 cajón x cada 30.00 m2
12 Escuelas de educación especial	1 cajón x cada 2.00 Aula
Cultura	
1 Acuarios	1 cajón x cada 40.00 m2
2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón x cada 60.00 m2
3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	1 cajón x cada 60.00 m2



4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	1 cajón x cada 60.00 m2
5 Zoológicos	1 cajón x cada 200.00 m2
Manufacturas y Talleres	
Elaboración de Pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón x cada 200.00 m2
Artículos de cerámica	1 cajón x cada 200.00 m2
Joyerías y Orfebrerías	1 cajón x cada 25.00 m2
Peleterías y Talabarterías	1 cajón x cada 50.00 m2
espacios abiertos y Áreas Verdes	
Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón x cada 1,000.00 m2
anuncios Publicitarios	
Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg	No Aplica
mobiliario Urbano con Publicidad	
Pendones	No Aplica

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**, en el predio ubicado en la avenida **PASEO DE LOS LEONES S/N FRACCIONAMIENTO DESARROLLO COMERCIAL PUERTA DE HIERRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **83-215-001**, el cual tiene una superficie total de 3,718.35 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.
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.

[Firma manuscrita]



3. 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 3.50 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 10-diez niveles
5. 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.
6. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Cumbres Poniente.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros ochenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cinco metros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
9. 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

10. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Art. 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme lo siguiente:
 - a) Los predios habitacionales cederán o pagaran el 17% -diecisiete por ciento de área vendible, o 22-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitacional multifamiliar o que la cesión del área no mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la sesión 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 tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaria de Finanzas y de Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.
Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.
11. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
12. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.
13. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
14. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán de ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
15. Deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad del predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
16. 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 previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contendedores, residuos, vehículos, etc.
18. **Deberá solicitar ante esta Secretaria el alineamiento vial de predio.**
19. Deberá de solicitar el permiso de desmonte del predio ante la Secretaria, 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 SEMARTAR.
20. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fija 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 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 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 apereibimiento 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.



DIRECCION DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2157/2016
EXP. ADM. L-452/2015
Página 10 de 10

NOVENO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y EL C. Director de Control Urbano.-----

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

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

SCS/AEDC/JERC/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

Doña Lucía Navarrete Guerra

siendo las 9:30 horas del día 15 del mes de Julio del 2016

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angelica Aguirre

NOMBRE Lucia Navarrete Guerra

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 72144



MUNICIPIO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018