



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2491 /2016  
EXP. ADM. L-252/2016  
Página 1 de 9

**INSTRUCTIVO**

**CC. CESAR LUIS PEÑA MARTINEZ Y RUTH PRADO  
RODRIGEZ  
CON DOMICILIO EN: TOPACIO No°3342, COL.PASEO  
RESIDENCIAL, MONTERREY, NUEVO LEON.  
PRESENTES**

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-252/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por los **CC. CESAR LUIS PEÑA MARTINEZ Y RUTH PRADO RODRIGEZ** en su carácter de propietarios del predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **52-003-041**, acompañando para acreditar la propiedad, Escritura Publica número 6,640-seis mil seiscientos cuarenta, de fecha 17-trece de Diciembre del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del José Javier Leal Gonzales, Titular de la Notaría Publica número 111-ciento once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD** en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 14,611.55 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 párrafo inclusive, 11, 57, 88, 137 fracciones I, II Y IV 121 fracción I, 138 191 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 2 inciso b), 11, 12 fracciones II, 14 fracción III punto 3.18; Artículo 15 fracciones I, II Y IV, 19, fracciones I, II, III y IV, 38, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016/08/18

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 27-veinticiete de Octubre del 2011-dos mil once, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18-dieciocho de Noviembre de 2011-dos mil once, 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 ubicado en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LOS CRISTALES**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos solicitados para **3.18.4 PREPARATORIA Y 3.18.7 UNIVERSIDAD**, se consideran como **PERMITIDOS**; los usos solicitados para **3.18.1 JARDIN DE NIÑOS Y 3.18.3 SECUNDARIA**, se considera como **CONDICIONADO**; así como también los giros de **3.18.2 PRIMARIA** se considera como **PROHIBIDO**

Handwritten marks: a vertical line, a '9', a 'P', and a '8'.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2491 /2018  
EXP. ADM. L-252/2018  
Página 2 de 9

**III.-** Ahora bien, entrando al estudio de los usos solicitados de 3.18.4 Preparatoria y 3.18.7 Universidad, mismos que como se ha dejado asentado en el considerando anterior inmediato, son considerados como **PERMITIDOS** para la zona donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente: "Artículo 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

**IV.-** Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS** para 3.18.1 Jardín de Niños y 3.18.3 Secundaria; mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... 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 autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

**V.-** Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano sustentable cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto son aplicables los



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción.

**VI.-** Que de acuerdo al Cuadro ES-5 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco de Municipio de Monterrey 2010-2020, para los usos de secundaria, preparatoria y universidad ubicados en una zona de CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 3.50 como máximo; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 0.80 veces la superficie del terreno; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10, mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción.

**VII.-** 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 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En la zona de CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar hasta 3-tres pisos o 12 metros, según lo establecido en el artículo 38 del citado Reglamento.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el antes mencionado plan, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Los Cristales, se requiere para el giro de **3.18.1 Jardín de Niños**, se requiere de 01-un cajón por cada Aula; para el giro de **3.18.3 Secundaria**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.4 Preparatoria**, se requiere de 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.7 Universidad**, se requiere de 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados.

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, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**IX.-** De acuerdo a inspección ocular de fecha 19-Diecinueve de Julio del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, uso actual del predio es baldío.

**X.-** De acuerdo al Artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "ARTICULO 44 En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior.

Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

**XI.-** En tal orden de ideas y toda vez que en el caso que nos ocupa, por lo que hace a los usos de suelo solicitados para, **3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.3 secundaria, 3.18.4 preparatoria y 3.18.7 universidad**, se satisfacen y cumplen las obligaciones, lineamientos y requerimientos para los mismos, mas no así por lo que hace al uso de suelo solicitado 3.18.2 para primaria toda vez que no se cumple con los términos del artículo 137 fracción IV, así como lo establece el Artículo 138 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo león; por lo que, en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada, el cual dispone: "Son



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

*facultades y obligaciones de los municipios: ...XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables..." y tomando en cuenta además lo señalado por el numeral 88, segundo párrafo de la misma Ley el cual establece: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho."*

**XII.-** En lo que respecta al uso **3.18.2 primaria**, se considera como **PROHIBIDO** para la zona donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa.

Por otra parte, el artículo 137 Fracción IV de la ley de desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece lo siguiente: "ARTICULO 137: La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: IV Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Por su parte, el artículo 138 de la legislación en comento, establece que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

Dado al anterior es menester señalar que en el presente caso no se cumplan las formalidades del procedimiento a que se refiere el artículo 57, en correlación al artículo 138 ambos de la ley de desarrollo urbano del estado, para los usos de suelo "prohibidos" en el programa de desarrollo urbano de centro de población, y que estos solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados de conformidad al procedimiento a que se refiere el artículo 54, de la ley de cuenta, que dispone que la elaboración, consulta y aprobación tanto de los planes o programas de desarrollo urbano, así como su modificación total o parcial, se llevara a cabo de la siguiente manera I. la autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, o en su caso, la Comisión de Planeación Regional, o la Comisión de la zona Conurbada, elaboraran el proyecto del planes o programas vigentes; II. Las autoridades correspondientes autorizan que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus ayuntamientos; III. Una vez cumpliendo lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá de cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página; IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30 a 60 días naturales según diga la convocatoria, en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los municipios correspondientes, así como sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones vigentes, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones; V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán: a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad los proyectos de planes o programas o sus modificaciones. La primera audiencia pública dará inicio al proceso de la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

Handwritten notes and signatures in blue, yellow, and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito. La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes. De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta; b) También al inicio del plazo de consulta se deberá celebrar una audiencia con los integrantes del Consejo de Participación Ciudadana, ya sea estatal o municipal, según corresponda, con el propósito de exponer los programas. De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y c) Durante el mismo plazo la autoridad competente verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas.

**XII.-** La autoridad competente tendrá un plazo de cuarenta días naturales prorrogables a ochenta días naturales posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes o programas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los planes o programas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y los inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos que señala esta Ley.

Los planes después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado podrán publicarse

Luego entonces al tratarse de un uso prohibido y estos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la ley de Desarrollo Urbano del Estado, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes, lo dable es negar la presente solicitud, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 88 párrafo segundo de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: " la ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos...", entendiéndose por acción urbana, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5 fracción I de la citada ley lo siguiente: " el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la acciones urbanas pueden ser de conservación, mejoramiento y crecimiento..." y en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la legislación citada el cual dispone: que son facultades y obligaciones de los municipios otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente ley y demás que resulten aplicables.."

Dado lo anterior, lo que resulta procedente es **OTORGAR** la presente solicitud sólo por lo que respecta a los usos siguientes: **3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.3 secundaria, 3.18.4 preparatoria y 3.18.7 universidad y NEGAR** por lo que hace al uso de **3.18.2 primaria.**

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

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



### 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 JARDIN DE NIÑOS, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**, para el predio ubicado en la **Carretera Nacional S/N**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **52-003-041**, con una superficie total de terreno de 14,611.55 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** - Así mismo en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en los considerandos I y X de esta resolución se **NIEGA LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA PRIMARIA**, para el predio antes citado.

**TERCERO.-** Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para JARDIN DE NIÑOS, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD NO le autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ni la construcción, va que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, describiendo 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 presenté el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el considerando VI de la presente resolución, siendo los siguientes: para los usos **JARDIN DE NIÑOS, SECUNDARIA, PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **3.50** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **0.80** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10**. 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. Según lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
4. 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 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En la zona CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar hasta 3-tres pisos o 12 metros, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 38 del citado Reglamento.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

5. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan parcial de Desarrollo Urbano sustentable cañón huajuco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano los cristales, se requiere para el giro de **3.18.1 jardín de niños**, se requiere de 01-un cajón por aula; para el giro de **3.18.3 secundaria**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.4 preparatoria**, se requiere de 01-un cajón por cada 50.00 metros; para el giro de **3.18.7 universidad**, se requiere de 01-un cajón por cada 20.00 metros.
6. 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.
7. Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al 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.
8. Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste de deriven. En los casos de predios con uso del suelo uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quinque cajones de estacionamiento, será necesario presentar un Estudio de Impacto Vial, según lo establece el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.
9. 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 5.00 metros por 2.70 metros. Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 metros por 2.70 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
10. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deben de respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quinque 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.
11. 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

12. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal 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.
13. 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.
14. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.
15. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
16. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural y los planos estructurales correspondientes, así como Estudio de Mecánica de suelos. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehículos, etc.
17. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

**CUARTO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** - La 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.-** 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.



**SEPTIMO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

Handwritten marks: a blue checkmark, a yellow checkmark, and a purple signature.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2491 /2016  
EXP. ADM. L-262/2016  
Página 9 de 9

calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respnsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**NOVENO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DECIMO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano. -----

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

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

SCS / AEDC / Jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Martin Segura Ramirez siendo las 11:00 horas del día 05 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Jarama

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA,  
NOMBRE JOSE MARTIN SEGURA RAM

FIRMA  
NO. DE GAFETE 32149

FIRMA