



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016

EXP. ADM. L-269/2016

Página 1 de 17

### INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA **"MOLDING DE MEXICO" S.A. DE C.V.** CON DOMICILIO EN: ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO N° 8435, LA ESTANZUELA, MONTERREY NUEVO LEÓN.

**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 25-veinticinco días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-269/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 7-siete de Junio del año 2016-dos mil dieciséis, por C. José Luis Treviño Treviño en su carácter de apoderado Legal de la sociedad **"MOLDING DE MEXICO", S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad con Escritura Pública Número 1,994-mil novecientos noventa y cuatro, de fecha 29-veintinueve de Octubre del año 1998- mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Carlos H. Suarez Garza, Titular de la Notaría Pública N° 19-diecinueve, con ejercicio en este Municipio; quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA CRISTAL S/N**, en el **FRACCIONAMIENTO VALLES DE CRISTAL** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **76-004-003**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública Número 21,311-veintiun mil trescientos once, de fecha 09-nueve de Agosto del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Emilio Guizar Figueroa, Titular de la Notaría Pública N° 81-ochenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO**, para **COMERCIO, SERVICIO, HABITACIONAL E INDUSTRIAL**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,922.47 metros cuadrados.

### ANTECEDENTES

1. El solicitante presenta Copia simple de Plano de fecha 12-doce de Octubre de 2008, bajo No. de expediente administrativo PEV-166/2008 y número de oficio 3557/2008/SEDUE, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual **APROBO** el Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado **VALLES DE CRISTAL 1° Y 2°** Etapa, en el cual se encuentra el predio en cuestión.

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, 192 fracciones I a IV, 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 f), 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, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey así como el Artículo 2° de los Transitorios emitido en dicho reglamento; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 2 de 17

fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** En base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LOS CRISTALES**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como SCU-SUBCENTRO URBANO, en el cual se aplica una Densidad habitacional D-5 en la que se permiten 42 viviendas por hectárea, donde se **PERMITEN y CONDICIONAN** los siguientes usos:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.1 Unfamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercaderías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	Condicionado
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3,	Permitido

Handwritten signatures and stamps in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 3 de 17

3.17.4, 3.18.10)	
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES.</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías.	Permitido
2.5.3 Para la construcción y decoración	Condicionado
<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas.	Permitido
2.6.2 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.3 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
2.6.4 Venta y Almacenaje de auto partes usadas.	Permitido
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de Vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Condicionado
3.1.6 Cibercafé	Permitido
3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Condicionado
3.1.13 Salas de masaje terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
3.1.14 Sastreerías y Talleres de costura.	Permitido
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación, impermeabilización)	Condicionado
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos)	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido

de  
y

A

8-4



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 4 de 17

3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta e instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Permitido
3.4.3 Depósitos	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido
3.4.6 Servicar	Condicionado
3.4.7 Taquerías.	Permitido
<b>3.4 Entretenimiento</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salones de Baile	Permitido
3.5.6 Centros nocturnos	Condicionado
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6 Deportes y Esparcimiento</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga.	Permitido
3.6.3 Bolche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas.	Permitido
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos.	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo Charro, Plaza de Toros, Palenques, Velódromo y Ciclodromos	Condicionado
3.6.9 Videojuegos	Permitido
<b>3.7 Recreación Social</b>	
3.7.1 Clubes sociales.	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales.	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
<b>3.8 Alojamiento</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más.	Permitido
<b>3.9 Administración Privada</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 5 de 17

3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías.	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 Administración Pública</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
<b>3.11 Seguridad y Justicia</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección civil y Bomberos	Permitido
3.11.5 Estaciones de Policía y Tránsito.	Permitido
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	Permitido
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
<b>3.12 Servicios Religiosos</b>	
3.12.1 Internados	Permitido
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templos y Lugares de Culto	Permitido
<b>3.13 Servicios Funerarios</b>	
3.13.2 Columbarios / Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Permitido
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	Permitido
<b>3.14 Comunicación y Transporte</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos.	Permitido
3.14.2 Bases de taxis.	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.6 Estaciones de T.V y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías.	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
<b>3.15 Salud</b>	
3.15.1 Centros de salud, dispensarios y Centros geriátricos.	Permitido
3.15.2 Unidades Médicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales.	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia.	Permitido
<b>3.16 Asistencia Social</b>	

Handwritten marks: checkmarks and initials (M, S, G) next to rows 3.15.4, 3.15.5, and 3.16.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 6 de 17

3.16.1 Asilos de ancianos.	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles, Casa cuna y Estancia para ancianos.	Permitido
3.16.6 Orfanatos	Permitido
3.17 Asistencia Animal	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, venta de Mascotas.	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.18 Educación	
3.18.1 Jardín de niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Permitido
3.18.3 Secundarias	Permitido
3.18.4 Preparatorias	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional.	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales.	Permitido
3.18.12 Escuela de educación especial	Condicionado
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y lo Astrológicos	Permitido
3.19 Cultura	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	Permitido
3.20 Almacenamiento	
3.20.1 Mini -bodegas	Condicionado
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos molestos	Condicionado
4.1 Manufacturas y Talleres	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas.	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Condicionado
4.1.3 Joyería y Orfebrerías.	Permitido
4.1.4 Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras	Condicionado

Handwritten initials: R, P, S, K



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2583/2016

EXP. ADM. L-269/2016

Página 7 de 17

4.1.5 Paletterías y Talabarterías	Condicionado
4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)	
4.2.1 De productos inocuos	Condicionado
4.2.2 De productos molestos	Condicionado
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas.	Permitido
6.1. Anuncios Publicitarios	
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	Permitido
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	
6.2.3 Parabús	Condicionado
6.2.4 Kiosco	Condicionado
6.2.5 Pendones	Permitido
6.3. Torres y Antenas	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	Permitido

**III.-** Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 Fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece los 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 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." y **II.- Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

**IV.-** Ahora bien, cabe señalar que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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, 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 en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. 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 avalado 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



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 8 de 17

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 anteriormente descrito, se tiene que conforme a dicho Plan señalado en el Considerando II, el predio se encuentra en una zona indicada como SCU-SUBCENTRO URBANO, por lo cual es adaptable el Apartado de disposiciones aplicables a los Usos y Destinos Condicionados los incisos **b, c y d**, así como serán aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey que esté vigente al momento de su solicitud de Construcción y Edificación, mismos que deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento; obligaciones anteriores que deberán ser cumplidas de acuerdo a las disposiciones aplicables vigentes al Ingreso del proyecto de Edificación y Construcción.

**VI.-** Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; por lo que en el caso concreto, de que el predio de mérito no pertenezca, ni forme parte, ni esté integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, le será aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, descrito más adelante.

**VII.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veintisiete de Julio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso.

**VIII.-** Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, deberá respetar lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para la zona de SCU-SUB CENTRO URBANO, le corresponden los siguientes lineamientos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 veces la superficie del terreno, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 y Área Libre de 0.30 como mínimo. Así mismo, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 48, 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.

**IX.-** La altura máxima de las Edificaciones en la Delegación Huajuco conforme al artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, será la siguiente:....III.- Para los predios que se ubican en los Sub Centros Urbanos y frente a la Carretera Nacional será de 8-ocho pisos o 32-treinta y dos metros.

**X.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan citado en el Considerando II de esta resolución, conforme a los giros solicitados se indica lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	1 cajón por cada
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.1 Unifamiliar	1/100 M2 (MAX. 4 Cajones)
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1/Vivienda
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	30.00 M2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	30.00 M2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	30.00 M2



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016

EXP. ADM. L-269/2016

Página 9 de 17

2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	30.00 M2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	30.00 M2
2.2.4 Artículos deportivos.	30.00 M2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	30.00 M2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	30.00 M2
2.2.7 Dulcerías	30.00 M2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	30.00 M2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	30.00 M2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	30.00 M2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	30.00 M2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	30.00 M2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	30.00 M2
2.2.14 Mercaderías.	30.00 M2
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	30.00 M2
2.2.16 Ópticas.	30.00 M2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	30.00 M2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	30.00 M2
2.2.19 Venta de agua purificada.	30.00 M2
2.2.20 Viveros	50.00 M2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	30.00 M2
2.3.2 Mercado Popular	50.00 M2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	30.00 M2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	20.00 M2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES.</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	20.00 M2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías.	35.00 M2
2.5.3 Para la construcción y decoración	35.00 M2
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas.	60.00 M2
2.6.2 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	70.00 M2
2.6.3 Refacciones y accesorios automotrices	30.00 M2
2.6.4 Venta y Almacenaje de auto partes usadas.	60.00 M2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	50.00 M2
3.1.2 Alquiler de Ropa	50.00 M2
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	50.00 M2

de  
v  
P  
g. 4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 10 de 17

3.1.4 Alquiler de Vehículos	50.00 M2
3.1.5 Cerrajerías	50.00 M2
3.1.6 Cibercafés	50.00 M2
3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones	8.00 M2
3.1.9 Estudios fotográficos.	50.00 M2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	50.00 M2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	50.00 M2
3.1.12 Reparación de Calzado	50.00 M2
3.1.13 Salas de masaje terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	8.00 M2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	50.00 M2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	50.00 M2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	50.00 M2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	30.00 M2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	50.00 M2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	50.00 M2
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación, impermeabilización)	50.00 M2
<b>3.5 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	30.00 M2
3.3.3 Enderezado y pintura , Modificación de vehículos)	50.00 M2
3.3.4 Lavado de Autos	50.00 M2
3.3.5 Lavado y engrasado	50.00 M2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	50.00 M2
3.3.8 Tapicería automotriz	50.00 M2
3.3.9 Venta e instalación y carga de acumuladores	50.00 M2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	50.00 M2
3.3.11 Vulcanizadoras	50.00 M2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	8.00 M2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	12.00 M2
3.4.3 Depósitos	30.00 M2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	30.00 M2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	12.00 M2
3.4.6 Servicar	8.00 M2
3.4.7 Taquerías.	12.00 M2



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2583/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 11 de 17

<b>3.5 Entretenimiento</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	15.00 M2
3.5.3 Discotecas y Salones de Baile	8.00 M2
3.5.6 Centros nocturnos	8.00 M2
3.5.7 Video clubes	15.00 M2
<b>3.6 Deportes y Esparcimiento</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga.	15.00 M2
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	15.00 M2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas.	1 cajón/5 asientos
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos.	Sujeto a dictamen
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo Charro, Plaza de Toros, Palenques, Velodromo y Ciclodromos.	1-cajón/5 asientos
3.6.9 Videojuegos	15.00 M2
<b>3.7 Recreación Social</b>	
3.7.1 Clubes sociales.	14.00 M2
3.7.2 Salones para eventos sociales.	14.00 M2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	14.00 M2
<b>3.8 Alojamiento</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	1.7 cuarto
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más.	04-habitaciones
<b>3.9 Administración Privada</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	15.00 M2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	15.00 M2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	35.00 M2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	35.00 M2
<b>3.10 Administración Pública</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	35.00 M2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	35.00 M2
3.10.3 Oficinas	35.00 M2
3.10.4 Organismos descentralizados.	35.00 M2
<b>3.11 Seguridad y Justicia</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.4 Cuartel de Protección civil y Bomberos	35.00 M2
3.11.5 Estaciones de Policía y Tránsito.	20.00 M2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	20.00 M2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	20.00 M2
<b>3.12 Servicios Religiosos</b>	



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016

EXP. ADM. L-269/2016

Página 12 de 17

3.12.1 Internados	1.7 Cuarto
3.12.2 Seminarios y Conventos	235.00 M2
3.12.3 Templos y Lugares de Culto	25.00 M2
3.13 Servicios Funerarios	
3.13.2 Columbarios / Osarios	15.00 M2
3.13.3 Crematorios	15.00 M2
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	15.00 M2
3.14 Comunicación y Transporte	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos.	50.00 M2
3.14.2 Bases de taxis.	Sujeto a dictamen
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.6 Estaciones de T.V y/o Radio	35.00 M2
3.14.7 Estudios de grabación	45.00 M2
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías.	50.00 M2
3.14.11 Telefonía y Telemarketing	50.00 M2
3.15 Salud	
3.15.1 Centros de salud, dispensarios y Centros geriátricos.	1.5 Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	5 camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	3 cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	1 consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales.	50.00 M2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia.	60.00 M2
3.16 Asistencia Social	
3.16.1 Asilos de ancianos.	1.7 Cuarto
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	50.00 M2
3.16.3 Guarderías	150.00 M2
3.16.4 Estancias infantiles, Casa cuna y Estancia para ancianos.	15.00 M2
3.16.6 Orfanatos	120.00 M2
3.17 Asistencia Animal	
3.17.2 Consultorios veterinarios	50.00 M2
3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, venta de Mascotas.	50.00 M2
3.17.4 Salones de corte y estética	50.00 M2
3.18 Educación	
3.18.1 Jardín de niños	1 Aula
3.18.2 Primarias	150.00 M2
3.18.3 Secundarias	150.00 M2
3.18.4 Preparatorias	50.00 M2
3.18.5 Normales	50.00 M2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	50.00 M2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	20.00 M2



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 13 de 17

3.18.8 Asesorías académicas	15.00 M2
3.18.9 Centros de actualización profesional.	15.00 M2
3.18.10 Centros de educación a distancia.	30.00 M2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales.	80.00 M2
3.18.12 Escuela de educación especial	1 Aula
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y lo Astrológicos	80.00 M2
<b>3.19 Cultura</b>	
3.19.1 Acuarios	40.00 M2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	60.00 M2
3.19.3 Galerias de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	60.00 M2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	60.00 M2
<b>3.20 Almacenamiento</b>	
3.20.1 Mini -bodegas	Sujeto a dictamen
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	Sujeto a dictamen
3.20.5 De productos inocuos	Sujeto a dictamen
3.20.6 De productos molestos	Sujeto a dictamen
<b>4.1 Manufacturas y Talleres</b>	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas.	175.00 M2
4.1.2 Artículos de cerámica	175.00 M2
4.1.3 Joyería y Orfebrerías.	30.00 M2
4.1.4 Paileras, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras	175.00 M2
4.1.5 Paleterías y Talabarterías	30.00 M2
<b>4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)</b>	
4.2.1 De productos inocuos	Sujeto a dictamen
4.2.2 De productos molestos	Sujeto a dictamen
<b>5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes</b>	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas.	1200.00 M2
<b>6.1. Anuncios Publicitarios</b>	
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg.	No aplica
<b>6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad</b>	
6.2.3 Parabús	No aplica
6.2.4 Kiosco	No aplica
6.2.5 Pendones	No aplica
<b>6.3. Torres y Antenas</b>	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	100.00 m2

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

**ACUERDA**

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)

0000010



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2663/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 14 de 17

**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 **COMERCIO, SERVICIO, HABITACIONAL E INDUSTRIAL, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LOS SEÑALADOS EN EL CONSIDERANDO II DE ESTA RESOLUCIÓN** en el predio ubicado en la **AVENIDA LOS CRISTALES S/N**, en el **FRACCIONAMIENTO VALLE DE CRISTAL** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **76-004-003**, el cual tiene una superficie total de 2,922.47 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.
3. El Proyecto deberá respetar los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo, que de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 2,922.47 metros cuadrados: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.70** (2,045.72 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.50 veces** (10,228.64 metros cuadrados como máximo); **AREA LIBRE DE 0.30** (876.74 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.20** (584.49 metros cuadrados como mínimo).
4. Con Respecto al Número de niveles máximos permitidos será **08 niveles o 32.00 metros máximo** de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. De acuerdo al Plano de Densidades, señalado como No. 2 contenido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-5 (Media), donde se permiten **42 viviendas por hectárea**; hora bien de acuerdo a la superficie del predio de 2,922.47 metros cuadrados, es factible construir hasta 12-doce viviendas como máximo (238.09 metros cuadrados por vivienda).



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 15 de 17

6. 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 Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Los Cristales.
7. 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 setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (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.
8. 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.
9. En los giros de jardín de niños y primarias, se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger a los niños sin afectar la vía pública, la longitud del andén se determinará mediante dictamen técnico, emitido por la Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología, de acuerdo a cada caso.
10. Los giros de lavado de Autos (Car-Wash) y Restaurantes de comida para llevar, deberán disponer de un espacio suficiente dentro del predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública, se determinarán sus dimensiones mediante dictamen técnico Vial emitido por la Secretaría, en función de la demanda del local en cuestión. Los Restaurantes de comida para llevar, deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flota de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2563/2016  
EXP. ADM. L-269/2016  
Página 16 de 17

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. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
17. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.
18. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento Vial del predio.
19. Deberá cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.
20. En caso de ubicarse en el supuesto del Artículo 28 de la ley general y del equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente y Artículo 5 inciso o fracción I del Reglamento de la citada Ley, deberá contar con la correspondiente autorización de SEMARNAT, los cuales se deben acompañar así como los dispone el Artículo 81 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

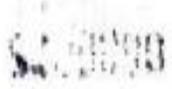
**TERCERO.-** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo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

**CUARTO.-** La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**QUINTO.-** La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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.





SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2563/2016

EXP. ADM. L-269/2016

Página 17 de 17

**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 los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León .

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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYESLOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SES / AEDC / gfm  
La que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jessica Maricela Cantú Serna. siendo las 9:45 horas del día 28 del mes de Septiembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Nunez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 32142

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA  
NOMBRE Jessica Cantú Serna  
FIRMA [Firma]