



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601/2016
EXP. ADM. L-341/2016
Página 1 de 17

INSTRUCTIVO

C. GUILLERMO MANUEL ZAMBRANO VILLARREAL
APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA
CIUDAD VILLA MONTE, S. A. DE C. V. V.
LOMAS DEL VALLE NO. 430 INTERIOR 5-1
COLONIA LOMAS DEL VALLE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA 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 31-treinta y un días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.--

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000341/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. GUILLERMO MANUEL ZAMBRANO VILLARREAL**, en su carácter de apoderado general de la sociedad denominada "CIUDAD VILLA MONTE", S.A. DE C.V. quien acredita su personalidad de dicha sociedad mediante Escritura Pública No. 39,559-treinta y nueve mil quinientos cincuenta y nueve de fecha 28-veintiocho de Agosto de 2009- dos mil nueve pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen Notario Público Titular No. 33-treinta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial del estado de Nuevo León; y su existencia legal mediante Escritura Pública No. 12,329-doce mil trescientos veintinueve de fecha 26-veintiséis de enero de 1977- mil novecientos setenta y siete pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen Notario Público suplente adscrito a la Notaría Pública No. 33-treinta y tres; como propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE CHARCAS No. 777, COLONIA LAS MITRAS SECTOR CENTRO**, Jurisdicción de este Municipio e identificada con el número de expediente catastral **24-329-011**; mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO para MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO**, para el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 2,968.34 metros cuadrados, acreditando dicha propiedad con la siguiente Documentación.

Escritura Pública número 12,308-doce mil trescientos ocho, de fecha 17-dieciséis de Noviembre del año de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular No. 75-setenta y cinco, en este Municipio; l; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble Urbano, a favor de la empresa denominada CIUDAD VILLA MONTE, S.A. DE C.V. representada por el señor Mauricio Jesús Zambrano Villarreal, lo anterior en relación al lotes identificados con los expedientes catastrales 24-329-016 y 24-329-011.

Escritura Pública número 31,831-treinta y un mil ochocientos treinta y uno, de fecha 27-veintisiete de Mayo del año de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular No. 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral el Estado; la cual protocoliza el oficio 998/SEDUE/2016 del expediente número 5-020/2016 emitido por esta Secretaría, en el cual autoriza la **FUSIÓN** en 1-una porción del predio identificado con el expediente catastral número 24-329-011 con 1,513.05 metros cuadrados y el predio identificado con expediente catastral número 24-329-016 con 1,455.29 metros cuadrados, resultando un predio con superficie de 2,968.34 metros cuadrados, lo anterior en relación al predio que nos ocupa.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2801/2016
EXP. ADM. L-341/2016
Página 2 de 17

ANTECEDENTE

En fecha 11-once de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo TM-000325-16, autorizó la Demolición Total de Construcción de 1431.55 metros cuadrados, esto con respecto al predio ubicado en la calle Charcas No. 777 Colonia Las Mitras Centro, identificado con el número de expediente catastral 70-24-329-011.

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, 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, 4 fracción LXIII, 5 fracciones I a III, 6, 9 fracción III inciso a), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, fracción IV puntos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, fracción V punto 5.1, fracción VI punto 6.1, Artículo 15 fracción 1, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno 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.

II.- En el presente caso, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde los usos solicitados son los siguientes:

GIRO ESPECÍFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suitas Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Permitido
2.2 Tienda de Especialidades.	
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas.	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Mercos y molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.16 Ópticas	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros.	Permitido
2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1.2, 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)	Permitido

Handwritten initials and marks on the left margin.

Handwritten signature and number '4' at the bottom left.



2.3.2 Mercado Popular	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.4. Comercialización de Productos explosivos o inflamables	
2.4.1 Gasolineras	Permitido
2.4.3 Unidades de carburación.	Permitido
2.5. Venta de Materiales	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tiapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido
2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de venta de automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas.	Permitido
3.1 Servicios personales.	
3.1.3 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.9 Estudios Fotográfico	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	Permitido
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos.	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costuras	Permitido
3.2 Servicios a empresas y particulares	
3.2.1 Imprentas y encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrias.	Permitido
3.2.3 maquila y ploteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras.	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (fumigación,)	Permitido
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanseo, Venta y montaje de llantas.	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de autos	Permitido
3.3.4 Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido



SP
4
P

8.4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2001 Q016

EXP. ADM. L-341Q016

Página 4 de 17

3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11 vulcanizadoras	Permitido
3.4 Alimentos y Bebidas.	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías.	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.	Permitido
3.4.6 Servisar	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 Entretenimiento	Permitido
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	Permitido
3.5.6 Centros Nocturnos	Permitido
3.5.7 videoclubes	Permitido
3.6 Deportes y esparcimiento	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.3 Boliche, billares, Pabnaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas Deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o clubs deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, plazas de toros, palenques Velódromo/Ciclódromos	Permitido
3.6.9 Videojuegos.	Permitido
3.7 Recreación Social.	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales.	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido
3.8 Alojamiento	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles 4 estrellas	Permitido
3.8.4 Hoteles 3 estrellas	Permitido
3.9 Administración Privada	Permitido
3.9.1 Bancos Caja de ahorros y Servicios financieros	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.10 Administración Pública	
3.10.1 Consulados y embaejadas	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados	Permitido



Handwritten initials/signature

Handwritten signature



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2801/2018

EXP. ADM. L-341/2018

Página 5 de 17

3.11 Seguridad y justicia.	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3 Centros de rehabilitación social.	Permitido
3.11.4 Cuartel de protección civil.	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	Permitido
3.12 Servicios Religiosos	
3.12.1 Internados	Permitido
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.13 Servicios Funerarios	Permitido
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Permitido
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Permitido
3.14 Comunicación y Transporte	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis	Permitido
3.14.3 Centros de Distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estacionamientos de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Tele mercado	Permitido
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos, foráneos.	Permitido
3.15 Salud	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas 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
3.16 Asistencia Social	
3.16.1 Asilo de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de Integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.5 Casas cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Permitido
3.16.7 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	Permitido
3.18 Educación	



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Handwritten signature/initials in blue ink.

Handwritten signature/initials in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601 /2016
EXP. ADM. L-341/2016
Página 6 de 17

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 Escuelas de educación especial	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
3.19.5 Zoológicos	Permitido
3.20 Almacenamiento	
3.20.1 Mini bodegas	Permitido
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Permitido
3.20.3 De papel y cartón(reciclaje)	Permitido
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Permitido
3.20.5 De productos inocuos	Permitido
3.20.6 De productos molestos	Permitido
4.1 Manufacturas y Talleres	
4.1.1 Elaboración de Pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Pallerías, Tomos, Afiladoras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería.	Permitido
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)	Permitido
4.2.1 De procesos inocuos	Permitido
4.2.2 De procesos molestos	Permitido
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De procesos inocuos	Permitido
4.3.2 De procesos molestos	Permitido
4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)	
4.4.1 De procesos inocuos	Permitido
4.4.2 De procesos molestos	Permitido
5.1 Espacios abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	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	



Handwritten signature/initials in blue ink.

Handwritten signature/initials in purple and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2001/2018
EXP. ADM. L-341/2018
Página 7 de 17

6.2.5 Pendones	Permitido
6.3 Torres y Antenas	
6.3.1 Antenas y Torres de Telecomunicación.	Permitido

III.- Que los usos de suelo anteriormente mencionados dentro de la tabla de compatibilidad y uso de suelo se consideran se como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.."

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 03 de Agosto del 2016, al momento de la visita se pudo constar que; El predio solicitado actualmente tiene un uso de oficinas y bodega; Cumple con el lineamiento "DOT" que marca estar dentro de una franja de 500 metros en ambos lados de la Eco vía.

V.- Ahora bien, de conformidad con lo establecido por el artículo 282 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra señala: "ARTÍCULO 282.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto: I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente." así como de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, vigente al ingreso de la presente solicitud y al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el mismo, al encontrarse el predio que nos ocupa, ubicado en una zona clasificada como **C1-CORREDOR INDUSTRIAL**, y de acuerdo a la superficie total del mismo, le serán aplicables los lineamientos urbanísticos, de la siguiente manera: Un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75**, un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces**, un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** y un Área Libre de **0.25**; correspondiéndole a la zona una **densidad** de **150** viviendas por hectárea y por lo que respecta a la demanda de estacionamiento, el proyecto deberá cumplir con la requerida por el Plan citado, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano **MITRAS CENTRO**, para los usos descritos en el considerando II requieren lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40m ² por vivienda)	1.2 cajones por vivienda
2.2 Tienda de Especialidades.	
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.8 Farmacias, Herberios y Boticas.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.16 Ópticas	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m ²
2.2.20 Viveros.	1 cajón por cada 40 m ²
2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados(los puntos)	1 cajón por cada 20 m ²



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



2.1.2, 2.2, 3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1, 3.3, 1.4, 3.3.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15, 3.3.17, 4, 3.18, 10	
2.3.2 Mercado Popular	1 cajón por cada 40 m ²
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 25 m ²
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m ²
2.4. Comercialización de Productos explosivos o inflamables	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 200 m ²
2.4.3 Unidades de carburación.	1 cajón por cada 150 m ²
2.5. Venta de Materiales	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m ²
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25 m ²
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m ²
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 25 m ²
2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y motocicletas	1 cajón por cada 50 m ²
2.6.2 Local de venta de automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m ²
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50 m ²
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m ²
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas.	1 cajón por cada 25 m ²
3.1 Servicios personales.	
3.1.3 Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.9 Estudios Fotográfico	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.11 Peluquería Estéticas y Salas de belleza	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m ²
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiotericos.	1 cajón por cada 20 m ²
3.1.14 Sastreerías y Talleres de costuras	1 cajón por cada 40 m ²
3.2 Servicios a empresas y particulares	
3.2.1 Imprentas y encuademaciones	1 cajón por cada 50 m ²
3.2.2 limpieza de oficinas, hogares e industrias.	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.3 maquila y ploteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras.	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m ²
3.2.6 Servicios especializados (fumigación.)	1 cajón por cada 40 m ²
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y montaje de llantas.	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.4 Lavado de autos	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m ²



Pr
y
R

8 4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601/2016

EXP. ADM. L-341/2016

Página 9 de 17

3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres.	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m ²
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m ²
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m ²
3.3.11 vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m ²
3.4 Alimentos y Bebidas.	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Artojitos.	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías.	1 cajón por cada 25 m ²
3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.	1 cajón por cada 10 m ²
3.4.6 Servisar	1 cajón por cada 10 m ²
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m ²
3.5 Entretenimiento	Permitido
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	1 cajón por cada 10 m ²
3.5.6 Centros Nocturnos	1 cajón por cada 10 m ²
3.5.7 videoclubes	1 cajón por cada 15 m ²
3.6 Deportes y esparcimiento	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m ²
3.6.3 Boliche, billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m ²
3.6.4 Canchas Deportivas	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.	Sujeto a Dictamen
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, plazas de toros, palenques Velódromo/Ciclódromos	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.9 Videojuegos.	1 cajón por cada 15 m ²
3.7 Recreación Social.	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m ²
3.7.2 Salones para eventos sociales.	1 cajón por cada 10 m ²
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 10 m ²
3.8 Alojamiento	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	2 cajones por cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	3 cajones por habitación
3.8.3 Hoteles 4 estrellas	3 cajones por habitación
3.8.4 Hoteles 3 estrellas	3 cajones por habitación
3.9 Administración Privada	
3.9.1 Bancos Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m ²
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, seguros	1 cajón por cada 10 m ²
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías	1 cajón por cada 30 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas.	1 cajón por cada 10 m ²



SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

OP

19

8. 4-



3.10 Administración Pública	
3.10.1 Consulados y embasadas	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.4 Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30 m ²
3.11 Seguridad y justicia.	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social.	1 cajón por cada 100 m ²
3.11.4 Cuartel de protección civil.	1 cajón por cada 40 m ²
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	1 cajón por cada 15 m ²
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	1 cajón por cada 15 m ²
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30 m ²
3.12 Servicios Religiosos	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 200 m ²
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200 m ²
3.13 Servicios Funerarios	
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m ²
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m ²
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m ²
3.14 Comunicación y Transporte	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40 m ²
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen m ²
3.14.3 Centros de Distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 m ²
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No aplica
3.14.5 Estacionamientos de verificación vehicular	Sujeto a dictamen
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 15 m ²
3.14.10 Pensiones para camiones	1 cajón por cada 15 m ²
3.14.11 Telefonía y Tele mercado	1 cajón por cada 100 m ²
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos,foraneos	1 cajón por cada 40 m ²
3.15 Salud	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por consultorio
3.15.2 Unidades Medicas	4 cajones por cama
3.15.3 clínicas y hospitales	4 cajones por cama
3.15.4 Consultorios Dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y alternabvos	0.5 cajones por consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 40 m ²
3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia)	1 cajón por cada 50 m ²
3.16 Asistencia Social	
3.16.1 Asilo de ancianos	1 cajón por cada 100 m ²
3.16.2 Centros de Integración Juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m ²

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

84

84



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601/2016
EXP. ADM L-341/2016
Página 11 de 17

3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m ²
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50 m ²
3.16.7 Orfanatos.	1 cajón por cada 100 m ²
3.17 Asistencia Animal	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m ²
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de Mascotas	1 cajón por cada 40 m ²
3.17.4 Salones de Corte y estética	1 cajón por cada 40 m ²
3.18 Educación	
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 50 m ²
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m ²
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m ²
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m ²
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m ²
3.18.9 Centros de actualización profesional	0.25 cajones por aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 30 m ²
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales.	1 cajón por cada 15 m ²
3.18.12 Escuelas de educación especial	2 cajones por aula
3.19 Cultura	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m ²
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	1 cajón por cada 60 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	1 cajón por cada 60 m ²
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m ²
3.20 Almacenamiento	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m ²
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m ²
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m ²
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m ²
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m ²
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 200 m ²
4.1 Manufacturas y Talleres	
4.1.1 Elaboración de Pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 200 m ²
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 200 m ²
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1 cajón por cada 25 m ²
4.1.4 Pailerías, Tomos, Afiladoras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería.	1 cajón por cada 200 m ²
4.1.5 Pelecerías y Talabarterías	1 cajón por cada 50 m ²
4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)	
4.2.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m ²
4.2.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m ²
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m ²
4.3.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m ²



OP
R
A

S. 4-



4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)	
4.4.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m ²
4.4.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m ²
5.1 Espacios abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por cada 3000 m ²
6.1 Anuncios Publicitarios	
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg	No aplica
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	
6.2.5 Pendones	No aplica
6.3 Torres y Antenas	
6.3.1 Antenas y Torres de Telecomunicación.	1 cajón por cada 100 m ²

Respecto a la densidad de la zona donde se localiza el predio que nos ocupa le será aplicable una Densidad de 150 viviendas por hectárea. Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies de estacionamiento subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio, señalando dicho Reglamento como que el número de niveles máximo permitido es de (+) 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8
4

8
4



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO N.º SEDUE 2601/2016
EXP. ADM. L-341/2016
Página 13 de 17

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

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

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

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO para VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** para el predio ubicado en la **CALLE CHARCAS No. 777, COLONIA LAS MITRAS SECTOR CENTRO**, Jurisdicción de este Municipio e identificado con el número de expediente catastral **24-329-011**, el cual tiene una superficie de 2,968.34 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo y NO le autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ni la construcción, ya 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 de acuerdo a la legislación que esté vigente, para el caso en particular sean aplicables; 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, en sus plantas arquitectónicas, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimétrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento, señalados en el considerando V de la presente resolución.



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601/2016

EXP. ADM. L-341/2016

Página 14 de 17

4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
5. Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al predio, el 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.
6. Los cajones de estacionamiento de automóviles en batería, medirán cada uno cuando menos 5.00-cinco metros por 2.70-dos metros setenta centímetros.
Los cajones de estacionamiento de automóviles en cordón medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros con setenta centímetros.
En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deben de respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros sesenta centímetros.
9. La anchura mínima de las rampas rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.
10. El acceso a la zona de estacionamiento debe contar con un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando menos cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida), y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.
11. El ancho de pasillo de circulación en estacionamiento, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen éstos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo, el ancho deberá ser de 6.00 metros; Para cajones de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá de ser de 5.00-cinco metros; Para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 metros. el ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.
12. Deberá contar con un área de carga y descarga de mercancía, donde los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 03-tres metros, en caso de vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad.
13. El proyecto futuro deberá contar con un remetimiento lateral mínimo en cualquiera de sus costados de 1.00 metro libre.
14. Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
15. Para el proyecto de edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 20 y 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



OP
de
RM

8

4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601 (2018)
EXP. ADM. L-341(2018)
Página 15 de 17

16. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
17. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
18. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
19. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
20. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de suelos), Estudio Hidrológico, Estudio Geológico, Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental acompañado del Resolutivo que expida la Secretaría de Desarrollo Sustentable; lo anterior se requerirá y evaluará de acuerdo al proyecto de construcción que presente.
21. Deberá sujetarse a lo indicado en el Artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano, en el cual se señala que "Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, las licencias de construcción ubicadas en predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado y los cambios de uso de edificación, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un Estudio de Impacto Vial". Así mismo este estudio tiene como objetivo determinar si existe la necesidad de mejoras a la infraestructura vial de la zona de influencia (debido al impacto que pudiera generar el nuevo desarrollo).
22. Deberá acompañar el Resolutivo del Cambio de Uso de Suelo Forestal para remover la vegetación nativa existente, el cual emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Delegación Federal del Estado de Nuevo León.
23. Deberá contar con el Permiso de Desmonte para el predio en cuestión ante esta Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey, y demás disposiciones legales aplicables.
24. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
25. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.



[Firma manuscrita]

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

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601 Q216
EXP. ADM. L-341Q216
Página 18 de 17

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, responsivos, 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 el que por sí o por interposición 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 lo 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 al 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2601/2016
EXP. ADM. L-341/2016
Página 17 de 17

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 firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



[Firma]
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

[Firma]
LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

[Firma]
C. C. NOTIFICADOR

que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Estefanía Bastidas López siendo las 10:05 horas de día 08 del mes de Septiembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ingrid Nunez
FIRMA *[Firma]*
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Estefanía Bastidas
FIRMA *[Firma]*