



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



18 de Enero de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4058/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000388-16

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "INMOBILIARIA HL" S.A. DE C.V.**

CON DOMICILIO EN: LERMA N° 1859, COLONIA MITRAS CENTRO, MONTERREY, N.L.

**PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de Enero del año 2016-dos mil diecisiete.--

En cumplimiento a la resolución de fecha cuatro de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, emitida por el C. Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, mediante el cual resuelve el recurso de revisión presentado por el C. HORACIO FELIPE LOZANO TIJERINA, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria HL, Sociedad Anónima de Capital Variable, con relación al predio ubicado en Avenida San Pedro 121, Colonia Miravalle, en esta Ciudad, con número de expediente catastral 22-007-003; y comunica de la resolución al recurso de revisión presentado, y en la cual, se declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución de fecha veinte de octubre del año 2016 dentro del expediente L-388/2016, únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización del suelo (CUS), debiendo quedar en su lugar el concedido al predio ubicado en Avenida San Pedro 121, Colonia Miravalle de esta Ciudad, identificado bajo el expediente administrativo número 22-007-003 el cual cuenta con una superficie de 1455.86 metros cuadrados, mediante determinación de fecha 27 de enero del año 2003 dentro del expediente administrativo L-026/2003, consistente en un CUS máximo de 3.50, por tanto ordena a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León dicte una nueva resolución en la que como ya se dijo, tome en cuenta el antecedente dictado dentro de los autos del expediente administrativo L-026/2003 únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización del suelo y otorgue al Ciudadano HORACIO FELIPE LOZANO TIJERINA representante legal de Inmobiliaria HL, S.A. de C.V. la licencia impugnada, prevaleciendo el coeficiente de utilización del suelo



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2000-2016



concedido mediante la determinación aludida de fecha 27 de enero del año 2003, consistente en un CUS máximo de 3.50; en atención a lo anterior, se dicta:

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-388/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, por el C. **ENRIQUE ALBERTO JAUREGUI PEREZ**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**INMOBILIARIA HL**" S.A. DE C.V., como Propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN PEDRO N° 121, COLONIA MIRAVALLE** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **22-007-003**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,455.86 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 18,663-dieciocho mil seiscientos sesenta y tres, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable de la empresa denominada Inmobiliaria HL, S.A de C.V.
2. Poder Especial para Actos de Administración, a favor de C.C. Arq. Rafael Carlos Quiroga Madrigal y Arq. Enrique Alberto Jáuregui Pérez, de fecha 22-veintidós de Junio de 2016-dos mil dieciséis, otorgado por la Sociedad denominada "INMOBILIARIA HL", S.A. DE C.V., el cual fue Ratificado ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, en el Acta Fuera de Protocolo Numero 243,181-doscientos cuarenta y tres mil ciento ochenta y uno, de fecha 23-veintitrés de Junio de 2016-dos mil dieciséis.
3. Escritura Pública número 50,813-cincuenta mil ochocientos trece, de fecha 21-veintiuno de Julio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene Formalizar la Fusión de Inmuebles a favor de la Sociedad "INMOBILIARIA HL" S.A. DE C.V. para un predio identificado con el número de expediente catastral 22-007-003, con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados.

### ANTECEDENTES

**Copia simple de instructivo y plano:** emitido por la SEDUE de Monterrey, con No. de oficio **87/2012/SEDUE**, de fecha 05 de Enero del 2012, y No. de expediente administrativo S-001/2012;

*[Firma manuscrita]*

Condominio Aero, Piso C1  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. 8130.6565



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



en el cual autorizó la **Fusión en 01- una porción**; para quedar como sigue: **Aprueba la Fusión**, de los predios siguientes: Predios marcados con los números; **A) marcado con el 3**, con superficie de 727.93 m2 identificado expediente con catastral 22-007-003; **B) marcado con el 4**, con superficie de 727.93 m2 identificado expediente con catastral 22-007-004, **los cuales se fusionaran para quedar como sigue lote con una superficie total de 1,455.86 m2**; ubicado colindante a la Calzada San Pedro y calle Rio Verde, dentro del fraccionamiento denominado Colonia Miravalle, en la delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey N.L.

**Copia simple de instructivo**: emitido por la SEDUE de Monterrey, con fecha de 27-veintisiete de Enero del 2003, y No. de expediente administrativo L-023/03; en el cual autorizó el **Uso de Suelo para Multifamiliar, Tienda de Especialidades y Oficinas**; para el predio identificado con expediente catastral 22-007-003, ubicado en la Avenida San Pedro N° 121, dentro del fraccionamiento denominado Colonia Miravalle, del Municipio de Monterrey N.L.

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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 88, 137 fracciones I 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción I y III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 359, 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 d), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.2, 2.3 y 2.6, y fracción III puntos 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 y 3.19, Artículo 15 fracciones I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al 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 inmueble en cuestión se

*[Firma manuscrita]*

Comisariado Acero, Piso G1  
Zaragoza Sur N° 1000, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. 811 81 30 65 65

www.mty.gob.mx

3  
0000008



encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **1.1.2 Multifamiliar** se considera como **PERMITIDO** y **2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, (los puntos 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de Masajes Terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; 3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, se consideran como **CONDICIONADOS**.

III.- De lo anterior, resulta procedente informar de conformidad con lo establecido en el artículo 137 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente:

*Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías..... I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje. II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes"*



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



IV.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y 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, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil 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), aplicarán 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 los usos condicionados anteriormente descritos, se tiene que conforme al referido Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como **CBI-Corredor Bajo Impacto**, por lo tanto le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, que son: **Requerimiento II (Contaminación), Requerimiento III (Impacto Vial), Requerimiento IV (Seguridad).**

VI.- Que de acuerdo a las diversas autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigentes en ese entonces, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano

*[Firma manuscrita]*



del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", aunado a que de acuerdo a la resolución emitida por la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, en la cual señala la nulidad de la resolución dentro del expediente administrativo L-388/2016, únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización del suelo, debiendo quedar en su lugar el concedido al predio ubicado en Avenida San Pedro 121, Colonia Miravalle de esta Ciudad, identificado bajo el expediente administrativo número 22-007-003 el cual cuenta con una superficie de 1455.86 metros cuadrados, mediante determinación de fecha 27 de enero del año 2003 dentro del expediente administrativo L- 026/2003, consistente en un CUS máximo de 3.50, por tanto ordena a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León dicte una nueva resolución en la que como ya se dijo, tome en cuenta el antecedente dictado dentro de los autos del expediente administrativo L-026/2003 únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización del suelo. Por lo cual es factible otorgar un coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 3.50.

VII.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 1,455.86 metros cuadrados		
LINEAMIENTOS URBANISTICOS	NORMA	
	COEF	M2
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,164.69
ÁREA LIBRE	0.20	291.17
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	145.59
NIVELES (MÁXIMO)	8 NIVELES	
ALTURA MÁXIMA PARA CADA NIVEL	4 METROS	
DENSIDAD	95 VIV /HA	13.83=14

VIII.- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Mitras Norte, se indica lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada	
	Cantidad	Unidad
1.1.2 Multifamiliar	2.3 Cajones	Vivienda
2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	1 cajón @ 20.00	M2

Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

X.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 3-tres de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el estado actual del predio es baldío y sin uso al momento de la inspección.

Que de acuerdo a lo 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 **LOS GIROS DE MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA SAN PEDRO N° 121, COLONIA MIRAVALLE**, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **22-007-003**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,455.86 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giro señalados en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, 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 señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

*[Firma manuscrita]*



1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
5. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 8-ocho niveles.
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
7. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
8. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano San Jerónimo.





9. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 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.
10. 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.
11. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:



- a. Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitacional unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
- b. Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el Cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.



12. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción se evaluará el presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
14. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
15. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
16. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad 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.
17. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
19. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
20. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
21. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



22. 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.).
23. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

**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 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.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

**SÉPTIMO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o



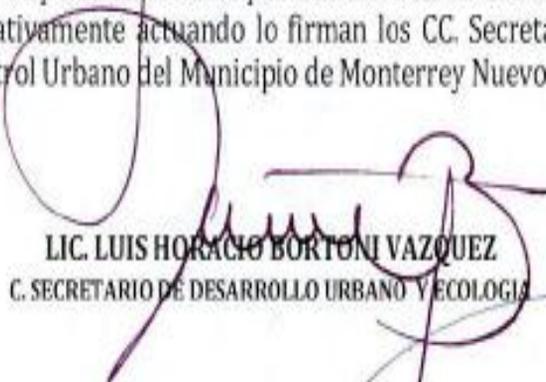
**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



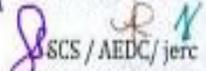
sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

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

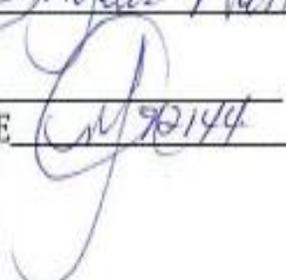
  
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

  
JSCS / AEDC / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Doy Rafael Quiroga Madrigal siendo las 10:00 horas del día 26 del mes de Enero del 2017.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Ingeles Nunez LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA NOMBRE Rafael Quiroga Madrigal

FIRMA   
NO. DE GAFETE 92144

FIRMA 