

**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 suplenete 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 identificado 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; 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 predio identificado 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-veintiséis 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 S-020/2016 emitido por esta Secretaría, en el cual autoriza la FUSION 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.

*[Handwritten signatures and initials]*

<b>GIRO ESPECIFICO</b>	<b>COMPATIBILIDAD</b>
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites 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 Marcos 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	Permitido
2.1.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales	3.1, 3.3, 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	

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:

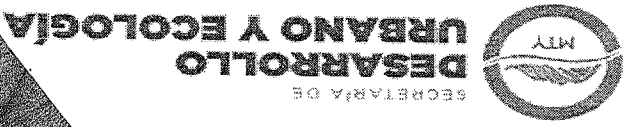
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 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 I, 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.

**CONSIDERANDO**

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 catastral con el número de expediente catastral 70-24-329-011.

**ANTECEDENTE**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO





Permitido	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.
<b>2.4. Comercialización de Productos explosivos o inflamables</b>	
Permitido	2.4.1 Gasolineras
Permitido	2.4.3 Unidades de carburación.
<b>2.5. Venta de Materiales</b>	
Permitido	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
Permitido	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías
Permitido	2.5.3 Vidrierías
Permitido	2.5.4 Para la construcción y decoración
<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>	
Permitido	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.
<b>3.1. Servicios personales.</b>	
Permitido	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 Fisioterápicos.
Permitido	3.1.14 Sastrierías y Talleres de costuras
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>	
Permitido	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.)
<b>3.3. Servicios automotrices</b>	
Permitido	3.3.2 Alineación, Balanceo, 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 trailers
Permitido	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz

84  
2016

8  
4  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

Permitido	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
	<b>3.4 Alimentos y Bebidas.</b>
Permitido	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.
Permitido	3.4.3 Depósitos
Permitido	3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleteras.
Permitido	3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.
Permitido	3.4.6 Servir
Permitido	3.4.7 Taquerías
	<b>3.5 Entretenimiento</b>
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
	<b>3.6 Deportes y esparcimiento</b>
Permitido	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
Permitido	3.6.3 Boliche, 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, etc.); Juegos mecánicos.
Permitido	3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, plazas de toros, palenques Velódromo/Ciclódromos
Permitido	3.6.9 Videojuegos.
	<b>3.7 Recreación Social.</b>
Permitido	3.7.1 Clubes sociales
Permitido	3.7.2 Salones para eventos sociales.
Permitido	3.7.3 Salones para fiestas infantiles
	<b>3.8 Alojamiento</b>
Permitido	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
	<b>3.9 Administración Privada</b>
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.
	<b>3.10 Administración Pública</b>
Permitido	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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



OFICIO No. SEDUE 2601 /2016  
EXP. ADM. L-341/2016  
Página 4 de 17

84  
 b  
 C

Permitido	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	<b>3.12 Servicios Religiosos</b>
Permitido	3.12.1 Internados
Permitido	3.12.2 Seminarios y Conventos
Permitido	<b>3.13 Servicios Funerarios</b>
Permitido	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>
Permitido	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 Heliportos
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	<b>3.15 Salud</b>
Permitido	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	<b>3.16 Asistencia Social</b>
Permitido	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	<b>3.17 Asistencia Animal</b>
Permitido	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	<b>3.18 Educación</b>

DIRECCION DE CONTROL URBANO



8.4

g  
r  
o

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 Escuelas de educación especial
<b>3.19 Cultura</b>	
Permitido	3.19.1 Acuarios
Permitido	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas
Permitido	3.19.3 Galerias de arte, Restauración/ Curadurías de arte
Permitido	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales
Permitido	3.19.5 Zoológicos
<b>3.20 Almacenamiento</b>	
Permitido	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
<b>4.1 Manufacturas y Talleres</b>	
Permitido	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 Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería.
Permitido	4.1.5 Pelterías y Talabarterías
Permitido	4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)
Permitido	4.2.1 De procesos inocuos
Permitido	4.2.2 De procesos molestos
<b>4.3 Pequeña Industria ( de 11 hasta 50 empleados)</b>	
Permitido	4.3.1 De procesos inocuos
Permitido	4.3.2 De procesos molestos
<b>4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)</b>	
Permitido	4.4.1 De procesos inocuos
Permitido	4.4.2 De procesos molestos
<b>5.1 Espacios abiertos y Areas Verdes</b>	
Permitido	5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos
<b>6.1 Anuncios Publicitarios</b>	
Permitido	6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg
<b>6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad</b>	

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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

84

<b>GIRO ESPECIFICO</b>	
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40m2 por vivienda)	
2.2 Tienda de Especialidades.	
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros.	1 cajón por cada 40 m2
<b>2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos	1 cajón por cada 20 m2

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: "**ARTICULO 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 **CI-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:

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 constatar 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.

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: "**ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted 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..."

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

OFICIO No. SEDUE 2601 /2016  
 EXP. ADM. L-341/2016  
 Página 7 de 17

DIRECCION DE CONTROL URBANO



8  
p  
k  
Q

1 cajón por cada 40 m2	2.1.2, 2.3.4.3.1 (Excepto los numerales 3.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15, 3.3, 17.4, 3.18, 10)
1 cajón por cada 40 m2	2.3.2 Mercado Popular
1 cajón por cada 25 m2	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio
1 cajón por cada 15 m2	2.3.4 Tiendas de conveniencia.
<b>2.4. Comercialización de Productos explosivos o inflamables</b>	
1 cajón por cada 200 m2	2.4.1 Gasolineras
1 cajón por cada 150 m2	2.4.3 Unidades de carburación.
<b>2.5. Venta de Materiales</b>	
1 cajón por cada 25 m2	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
1 cajón por cada 25 m2	2.5.2 Ferreterías, Tiapalerías, Plomeras
1 cajón por cada 30 m2	2.5.3 Vidrierías
1 cajón por cada 25 m2	2.5.4 Para la construcción y decoración
<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>	
1 cajón por cada 50 m2	2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y motocicletas
1 cajón por cada 50 m2	2.6.2 Local de venta de automóviles y motocicletas
1 cajón por cada 50 m2	2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.
1 cajón por cada 25 m2	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices
1 cajón por cada 25 m2	2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas.
<b>3.1. Servicios personales.</b>	
1 cajón por cada 40 m2	3.1.3 Alquiler de ropa
1 cajón por cada 40 m2	3.1.4 Alquiler de vehículos
1 cajón por cada 40 m2	3.1.5 Cerrajerías
1 cajón por cada 40 m2	3.1.6 Cibercafés
1 cajón por cada 40 m2	3.1.9 Estudios Fotográfico
1 cajón por cada 40 m2	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras
1 cajón por cada 40 m2	3.1.11 Peluquería Estéticas y Salas de belleza
1 cajón por cada 40 m2	3.1.12 Reparación de calzado
1 cajón por cada 20 m2	3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiotericos.
1 cajón por cada 40 m2	3.1.14 Sastenerías y Talleres de costuras
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares</b>	
1 cajón por cada 50 m2	3.2.1 Imprentas y encuadernaciones
1 cajón por cada 40 m2	3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e Industrias.
1 cajón por cada 20 m2	3.2.3 maquila y ploteo de planos y Centros de copiado.
1 cajón por cada 40 m2	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras.
1 cajón por cada 40 m2	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles
1 cajón por cada 40 m2	3.2.6 Servicios especializados (fumigación,)
<b>3.3. Servicios automotrices</b>	
1 cajón por cada 40 m2	3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y montaje de llantas.
1 cajón por cada 40 m2	3.3.3 Enderizado y pintura, Modificación de vehículos
1 cajón por cada 40 m2	3.3.4 Lavado de autos
1 cajón por cada 40 m2	3.3.5 Lavado y engrasado

OFICIO No. SEDUE 2601 /2016  
 EXP. ADM. L-341/2016  
 Página 8 de 17

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



8.

Handwritten initials and marks.

1 cajón por cada 40 m2	3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres
1 cajón por cada 40 m2	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz
1 cajón por cada 50 m2	3.3.8 Tapicería automotriz
1 cajón por cada 50 m2	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores
1 cajón por cada 40 m2	3.3.10 Venta y reparación de parabrisas
1 cajón por cada 50 m2	3.3.11 Vulcanizadoras
	<b>3.4 Alimentos y Bebidas.</b>
1 cajón por cada 25 m2	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.
1 cajón por cada 25 m2	3.4.3 Depósitos
1 cajón por cada 25 m2	3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleteras.
1 cajón por cada 10 m2	3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.
1 cajón por cada 10 m2	3.4.6 Servicar
1 cajón por cada 10 m2	3.4.7 Taquerías
1 cajón por cada 10 m2	<b>3.5 Entrenimiento</b>
1 cajón por cada 10 m2	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.
1 cajón por cada 15 m2	3.5.6 Centros Nocturnos
1 cajón por cada 10 m2	3.5.7 Videoclubes
	<b>3.6 Deportes y esparcimiento</b>
1 cajón por cada 15 m2	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
1 cajón por cada 10 m2	3.6.3 Boliche, billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada
Sujeto a Dictamen	3.6.4 Canchas Deportivas
1 cajón por cada 4 asientos	3.6.5 Estadios, Arenas
Sujeto a Dictamen	3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos.
1 cajón por cada 4 asientos	3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, plazas de toros, patenques Velódromo/Ciclódomos
1 cajón por cada 15 m2	3.6.9 Videojuegos.
	<b>3.7 Recreación Social.</b>
1 cajón por cada 10 m2	3.7.1 Clubes sociales
1 cajón por cada 10 m2	3.7.2 Salones para eventos sociales.
1 cajón por cada 10 m2	3.7.3 Salones para fiestas infantiles
	<b>3.8 Alojamiento</b>
2 cajones por cuarto	3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes
3 cajones por habitación	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
	<b>3.9 Administración Privada</b>
1 cajón por cada 10 m2	3.9.1 Bancos Caja de ahorros y Servicios financieros
1 cajón por cada 10 m2	3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, seguros
1 cajón por cada 30 m2	3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías
1 cajón por cada 10 m2	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



8  
 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

3.10.1 Consulados y embajadas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11 Seguridad y Justicia.</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social.	1 cajón por cada 100 m2
3.11.4 Cuartel de protección civil.	1 cajón por cada 40 m2
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	1 cajón por cada 15 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	1 cajón por cada 15 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.12 Servicios Religiosos</b>	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 200 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200 m2
<b>3.13 Servicios Funerarios</b>	
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.14 Comunicación y Transporte</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen m2
3.14.3 Centros de Distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 m2
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 m2
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 15 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	1 cajón por cada 15 m2
3.14.11 Telefonía y Tele mercado	1 cajón por cada 100 m2
3.14.12 Terminales de Camiones Urbanos,foraneos	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.15 Salud</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	4 cajones por cama
3.15.3 clínicas y hospitales	4 cajones por cama
3.15.4 Consultorios Dentales, Psicólogos, Medico Tradicional y alternativos	0.5 cajones por consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia)	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.16 Asistencia Social</b>	
3.16.1 Asilo de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración Juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2

DIRECCION DE CONTROL URBANO



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

8.4  
 [Handwritten initials]

1 cajón por cada 100 m2	3.16.5 Casas cuna
1 cajón por cada 100 m2	3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues
1 cajón por cada 50 m2	3.16.7 Orfanatos.
1 cajón por cada 100 m2	3.17 Asistencia Animal
	3.17.2 Consultorios veterinarios
1 cajón por cada 40 m2	3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de Mascotas
1 cajón por cada 40 m2	3.17.4 Salones de Corte y estética
	3.18 Educación
1 cajón por cada 50 m2	3.18.4 Preparatorias
1 cajón por cada 50 m2	3.18.5 Normales
1 cajón por cada 50 m2	3.18.6 Institutos técnicos y académicos
1 cajón por cada 50 m2	3.18.7 Tecnológicos y Universidades
1 cajón por cada 20 m2	3.18.8 Asesorías académicas
1 cajón por cada 30 m2	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 m2	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales.
1 cajón por cada 15 m2	3.18.12 Escuelas de educación especial
	3.19 Cultura
2 cajones por aula	3.19.1 Acuarios
1 cajón por cada 40 m2	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas
1 cajón por cada 60 m2	3.19.3 Galerias de arte, Restauración/ Curadurías de arte
1 cajón por cada 60 m2	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales
1 cajón por cada 60 m2	3.19.5 Zoológicos
	3.20 Almacenamiento
1 cajón por cada 200 m2	3.20.1 Mini bodegas
1 cajón por cada 200 m2	3.20.2 De chatarra (reciclaje)
1 cajón por cada 200 m2	3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)
1 cajón por cada 200 m2	3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)
1 cajón por cada 200 m2	3.20.5 De productos inocuos
1 cajón por cada 200 m2	3.20.6 De productos molestos
	4.1 Manufacturas y Talleres
1 cajón por cada 200 m2	4.1.1 Elaboración de Pastiles, dulces, mermeladas y salsas
1 cajón por cada 200 m2	4.1.2 Artículos de cerámica
1 cajón por cada 200 m2	4.1.3 Joyerías y Orfebrerías
1 cajón por cada 25 m2	4.1.4 Pallerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería.
1 cajón por cada 50 m2	4.1.5 Peleterías y Talabarterías
	4.2 Micro industria (hasta 10 empleados)
	4.2.1 De procesos inocuos
1 cajón por cada 200 m2	4.2.2 De procesos molestos
	4.3 Pequeña Industria ( de 11 hasta 50 empleados)
	4.3.1 De procesos inocuos
1 cajón por cada 200 m2	4.3.2 De procesos molestos

DIRECCION DE CONTROL URBANO





4.4 Mediana y Gran Industria (51 empleados o más)	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
4.4.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
4.4.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
5.1 Espacios abiertos y Areas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por cada 1000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

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 urbanos (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 urbanos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanos 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 urbanos, 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, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

8  
4  
p  
p  
p



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. 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 de 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 perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento, señalados en el considerando V de la presente resolución.

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '8' and various initials.

8

15  
14  
13

Municipio de Monterrey.

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

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.

13. El proyecto futuro deberá contar con un remetimiento lateral mínimo en cualquiera de sus costados de 1.00 metro libre.

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.

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.

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.

9. La anchura mínima de las rampas rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.

8. 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.

7. Los cajones de estacionamiento de automóviles en cordón medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.70-dos metros setenta centímetros.

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.

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.

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 podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



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 Validad, 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.

**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 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

8.4  
Handwritten initials and signatures in the top right corner of the page.

8.  
Léon.  
OS

**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.

**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, responsabilidades, 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 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.

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

**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.

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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO



NOVENO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificarse 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 LÓPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY  
NUEVO LEÓN

SCS / AEDC / Kamia

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

siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_  
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_