

8
h



Por lo anterior, atento a lo ordenado por el C. Licenciado Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, dentro del Recurso de Revisión citado y valorada la documentación a que alude el Director Jurídico del Ayuntamiento, así como las diversas constancias que integran el expediente administrativo referido, se procede a cumplir con lo ordenado, por lo que se trae nuevamente a la vista el expediente administrativo No. L-000441-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diciembre del mes de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. CARLOS OCTAVIO ROCHA GONZALEZ, en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la calle DOCTORES S/N (ANTERIORMENTE PARCELA 106 Z-1 P1/1) ENTRE LA CALLE EXPLORADOR Y AV. TRAMOVISTAS, DE ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL NÚMERO 89-000-106, quien acredita su personalidad mediante contrato de arrendamiento, celebrado el 08-ocho de Septiembre de 2016-dos mil dieciséis, por una

de la notificación de la presente determinación.
fin de que de cumplimiento a lo anteriormente expuesto en un término no mayor a 30 treinta días naturales, contados a partir de conformidad con el artículo 375 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, se instruye a esa Secretaría a Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, en la inteligencia que de catastral número (70)80-000-106, ubicada en la calle Doctores, sin número, en la Colonia San Bernabé, en el Municipio de obtención de la licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano Carlos Octavio Rocha Gonzalez, relativa a la Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en momento de resolver dicha Secretaría debera de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento del suelo permitidos, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amén que al considerar inserto dentro de la mencionada zona habitacional mixto medio, y le pueden ser aplicados los usos y destinos zonífico el territorio Municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá de considerar como parte de la zona en donde se encuentra inserto, en la inteligencia de que el predio en cuestión se le puede por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha Institución que la zonificación secundaria establecida Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 27-veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, consistente en el oficio número 065/IMPLAN/2016, expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación procedimiento inmerso en el expediente administrativo número L-000441/2016, y valore para tal efecto la documental del Municipio de Monterrey, para que en base a lo aquí determinado, emita una nueva resolución, en la cual reponga el nulidad del acto impugnado, y que consistente en: "...TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aportados al recurso, declara la procedencia del recurso de revisión interpuesto, declarando la ilegalidad y por tanto, la 000441/2016; auto por el cual, considerando la medida de defensa, los agravios, las pruebas y antecedentes de autorización Nuevo León en fecha 28-veintiocho de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-Gonzalez, en contra de la resolución dictada por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, dentro del Recurso de Revisión que promoviera el C. Carlos Octavio Rocha VISTO. - En cumplimiento a lo ordenado por el C. Licenciado Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría

Monterrey, Nuevo León a los 17-dieciséis días del mes de Agosto del año 2017-dos mil dieciséis. -----
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:

Presente. -
AL C. CARLOS OCTAVIO ROCHA GONZALEZ
DOMICILIO: CALLE PICO DE ANETO No.4797-A
EN COLONIA VILLA MITRAS, MONTERREY, N. L.

INSTRUCTIVO

Oficio No. 6168/2017
Expediente Administrativo No. L-000441/16



parte por la C. P. Sofía Laura Herrera García, como arrendadora y por la otra el C. Licenciado Carlos Octavio Rocha González, como arrendador, respecto el inmueble descrito, contrato que fuera ratificado por los contratantes, ante la fe del C. Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público número Treinta y Siete, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en esta Ciudad, dentro del acta que levantara fuera de protocolo número 99,554-2016, el 08-ocho de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis, **COMERCIALES**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 2,275.00 metros cuadrados; adjuntando además, el solicitante, la siguiente documentación:

Copia simple de la Escritura Pública Número 20,156-veinte mil ciento cincuenta y seis, de fecha 10-diez de Marzo de año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio de la cual se hace constar la Donación pura y gratuita del inmueble que nos ocupa, a favor de la C. Contador Público Sofía Laura Herrera García.

Copia simple del escrito, por medio del cual el Licenciado Carlos Octavio Rocha González, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "Regiobodegas, Sociedad Anónima de Capital Variable y además por sus propios derechos, otorga a favor de los C. P Lorena García Aguayo, Luis Carlos Rocha Cabrera y Katia Sofía Rocha Cabrera, entre otros poder general para actos de administración, facultándolos el otorgante para que firmen, presenten o reciban cualquier documentación necesaria, escrito que fuera ratificado, ante la fe del C. Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público número Treinta y Siete, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en esta Ciudad, dentro del acta que levantara fuera de protocolo número 99,240-2016 el 08-ocho de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.

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

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 y II, 121 fracción I, 191 fracción X, 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 LVI, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 4, inciso b), 10, 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.1 y fracción III puntos 3, 20, 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 43, 46, 47, 48 fracciones I y II, 52, 53, 54, 58, 59, 64, 65, 72, 73 bis-1, 79 fracciones I a IV, 81, 83, 156, 157, 161 fracciones I a X y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 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 - Ahora bien, que considerando lo señalado por el Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbano y Convivencia de Monterrey, Nuevo León, Ing. Gabriel E. Todd Alanís, mediante oficio No. 065/IMPLAN/C/2016, en el cual señala entre otras cosas: "...la Zonificación Secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonificó el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que a dicho inmueble se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentre inserto. En el presente caso el inmueble en cuestión se ubica en colindancia, por un lado, con una zona Habitacional Multifamiliar, y por los demás lados con una zona Habitacional Mixto Medio, zona en la cual tiene su frente y acceso, como se demuestra en el anexo gráfico que acompaña a este documento (ver anexo gráfico). Por lo antes citado, al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona Habitacional Mixto Medio, y por lo tanto le puede ser aplicable dicha clasificación, con los usos y destinos del suelo permitidos, condicionado o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos que le

8/11



III. - En cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su **superficie de 2,275.00 metros cuadrados**, cumplir los siguientes requisitos:

COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,706.25 metros cuadrados) como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** veces la superficie del terreno (5,687.50 metros cuadrados), y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (273.00 metros cuadrados) como mínimo, **AREA LIBRE**, **0.25** (568.75 metros cuadrados); **mismos a los que deberá dar cabal cumplimiento al momento de solicitar las licencias de construcción y uso de edificación**, para los giros que entran en la categoría de permitidos y descritos en el considerando II de esta

correspondiente.":

aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad aplicable. **Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZI); Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Usos Para Usos** dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el 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 un representante un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial**: Que el uso solicitado amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley. Límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo predomina a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los habitacional unifamiliar habitada. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia**: En una distancia y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz Por lo anterior, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación

procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...":

incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije presenten o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad mayor porcentaje, y **II. CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de **PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. edificaciones enunciatas en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I- PERMITIDOS** O de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y resultando por lo tanto, informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado se consideren **PERMITIDOS** y para **2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES**, se consideraran **CONDICIONADOS, COMERCIALES**: **2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS, 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES Y 3.20.1 MINI BODEGAS, LOCALES** Clasificada como **(HMM) HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde los usos de suelo solicitados, para **LOCALS** inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SOLIDARIDAD**, en una Zona acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en **corresponden a esa zona...**", tenemos que, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025,

827

SEGUNDO.- Se percibe 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 para otros

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 LOCALES COMERCIALES Y MINI BODEGAS, para el predio ubicado en la calle DOCTORES S/N (ANTES PARCELA 106 Z-1 P1/1) DEL EJIDO SAN BERNABÉ, TOPO CHICO, DE ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL NÚMERO 89-000-106, el cual tiene una superficie total de 2,275.00 metros cuadrados.

ACUERDA

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

- En cuanto a los cajones de estacionamiento no se puede constatar aun si se habilitan.
 - No existe construcción en el inmueble
 - Baldío sin uso.
- V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22-veintidós de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita:
- 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 el 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.

| | |
|--|---|
| GIRO ESPECIFICO | |
| 2.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS | 1 cajón por cada 35 m2 de construcción |
| 2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES | 1 cajón por cada 35 m2 de construcción (excepto los viveros que será 1 cajón por cada 60m2 de construcción) |
| 2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES | |
| 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1) Excepto los numerales 3.1, 3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10. | 1 cajón por cada 30 m2 |
| 2.3.2 mercado popular | 1 cajón por cada 60 m2 |
| 2.3.3 plazas y centros comerciales, tienda de departamentos, tiendas de autoservicio | 1 cajón por cada 35 m2 |
| 2.3.4 Tiendas de conveniencia | 1 cajón por cada 25 m2 |
| 3.20 ALMACENAMIENTO | |
| 3.20.1 Mini bodegas | 1 cajón por cada 285 m2 |

IV - En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Solidaridad, se requiere para el giro de:

señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación en cita.
 resolución. Debiendo respetar un número de niveles máximo permitido de hasta **05-cinco niveles**; y en las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de **4.00-cuatro metros**, altura que se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. 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, y no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones, lo anterior, de acuerdo a lo

8.12



- 1. Se hace del conocimiento del solicitante, que 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, de igual forma de conformidad con lo señalado por el artículo 167 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el artículo 168 de la Ley de Desarrollo Urbano.
- 2. Deberá definir un proyecto urbano para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
- 3. En cuanto a lineamientos urbanos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbano 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 permitidos 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 urbanos señalados anteriormente, siendo los siguientes: **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 como mínimo y Área Libre de 0.25 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 **05-cinco 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 dicamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
- 7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita 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.
- 8. 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, meditarán 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, meditarán 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 de 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.
- 9. 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 podrá compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual mínimo de 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y en la superficie del o fácil. 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 antideslizante; 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.

10. En caso de no pertenecer a un fraccionamiento autorizado deberá dar cumplimiento a 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-veintidos metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -treientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
- b. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará 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."

11. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pivual, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo 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.

14. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 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.

15. 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 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.

16. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
17. Deberá solicitar ante esta Secretaría el **alineamiento vial del predio**.

18. 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.
19. 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.
20. 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.).

21. Las obligaciones anteriores serán determinados y las demás que pudieran corresponder, una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

22. **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



LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA: _____
 NOMBRE _____
 FIRMA _____
 EL C. NOTIFICADOR: _____
 NOMBRE _____
 FIRMA _____
 horas del día _____ del mes de _____ del _____ y dijo ser _____ siendo las _____

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

SCS / AEDC / setv

LIC. LUIS HORACIO BORTON VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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

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, respuestas, 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 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.

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."

