

03 de Febrero de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 4239/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000460-16

### ACUERDO

- En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete--  
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000460/2016, formado con motivo de la solicitud  
presentada en fecha 30-treinta de octubre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. JOSE CLAUDIO PINA  
RAMOS EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA SOCIEDAD  
INMOBILIARIA SAN PATRICIO, S. DE R.L. DE C.V., cuya personalidad, así como la existencia y  
subsistencia legal de su representada lo acredita mediante escritura pública número 4,779- cuatro mil  
setecientos setenta y nueve de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la  
fe del licenciado Mario López Rosales, Notario Público titular de la notaría N°-16 dieciséis, con ejercicio  
en este Primer Distrito en el Estado; dicha sociedad la cual es propietaria del inmueble identificado  
con el número de expediente catastral 51-010-016 ubicado en la AVENIDA ANTIGUO CAMINO A  
VILLA DE SANTIAGO S/N, EN MONTERREY N.L., acreditando la propiedad mediante Escritura  
Número 4,779 cuatro mil setecientos setenta y nueve de fecha 18-dieciocho de Agosto del 2016-dos mil  
dieciséis, pasada ante la fe del licenciado Mario López Rosales, Titular de la Notaría Pública Número  
16-dieciséis con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la que pretende  
obtener la autorización de las LICENCIA DE USO DE SUELO para JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA,  
SECUNDARIA Y PREPARATORIA, en los predios antes citados, el cual tiene una superficie total de  
36,139.74 metros cuadrados y una construcción existente de 100.00 metros cuadrados.

1. Escritura Pública número 1,276-mil doscientos setenta y seis, de fecha 11-once de octubre del año  
2000- dos mil, pasada ante la fe del licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público Titular de la  
Notaría Pública número 77-setenta y siete; en la cual se resolvió el cambio de denominación de la  
sociedad denominada "ASOCIACION EDUCATIVA SAN PATRICIO, ASOCIACION CIVIL" por  
"ASOCIACION EDUCATIVA SAN PATRICIO, ASOCIACION CIVIL"

Escritura Pública Número 1,290-Mil doscientos noventa, de fecha 27-veintisiete de Octubre del año  
2000-dos mil, pasada ante la fe del licenciado Raúl Lozano Medina, Notario Público en ejercicio en



este Municipio, Notaría Pública número 77-setenta y siete, en este Municipio; se acordó a la transformación de asociación educativa san patricio, sociedad civil a sociedad inmobiliaria san patricio, sociedad anónima de capital variable.

3. Escritura Pública Número 8,200-ocho mil doscientos, de fecha 25-veinticinco de Enero de año 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública número 90-Noventa, con ejercicio en este Primer Distrito; la cual solicita la protocolización al Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de dicha Sociedad, en donde se acordó Aprobación de un proyecto de transformación de la sociedad, Aprobación de la reforma integral de los Estatutos Sociales de la Sociedad, Ratificación del nombramiento de Administrador Único de la Sociedad y Designar Delegado Especial para ocurrir ante el Notario Público de su elección con el objeto de protocolizar los acuerdos.

4. Escritura Pública Número 13,303-trece mil trescientos tres, de fecha 01-uno de junio de año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84-ochoenta y cuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual solicita la protocolización al Acta de Asamblea General Ordinaria de Socios de dicha Sociedad, en donde se acordó Proposición, discusión y en su caso, aprobación de los estados financieros de la sociedad del ejercicio fiscal 2002 y 2004, proporción, discusión y en su caso aprobación del nombramiento de José Claudio Piña Ramos como apoderado de la Sociedad y otorgamiento de facultades en su caso, proposición, discusión y en su caso aprobación de la propuesta de otorgar al Sr. Carlos Eugenio Luego Morales, facultades de pleitos y cobranzas y Designar Delegado Especial para ocurrir ante el Notario Público con el objeto de protocolizar los acuerdos, encontrándose los siguientes

### ANTECEDENTE

Presenta copia de plano (1 de 1), con No. de Oficio.2095/2015/DIFR/SEDUE y el No. de Oficio.1280/SEDUE/2016 de fecha 21 de Octubre del 2015 y de fecha 15 de Abril del 2016 con dentro del expediente Administrativo No. S-118/2015 y emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se autoriza La Fusión en 01-una, para el predio ubicado en Calle Antiguo Camino a Villa de Santiago, S/N e identificado con el expediente catastral 51-010-016, con una superficie de terreno de 36,139.74



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, 137 fracciones I, II, 191 fracción X, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285 y II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones II, 14 fracción III punto 3.18; Artículo 15 y II, fracciones I y II, 19, fracciones II, III y IV, 36, 37, 38, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 60, 72, 156, 157 fracciones I y II, 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 Orgánica del Gobierno del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 27-veinticete de Octubre del 2012, dos mil once, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18-diechocho de Noviembre de 2012-dos mil once, 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 ubicado en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual los usos solicitados para **3.18.3 SECUNDARIA, PRIMARIA Y 3.18.4 PREPARATORIA**, se considera como **CONDICIONADO**;

III.- Ahora bien, entrando al estudio de los usos solicitados de 3.18.3 Secundaria, mismos que como se ha dejado asentado en el considerando anterior inmediato, son considerados como **PERMITIDOS** para la zona donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente: "Artículo 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano 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.

IV.- Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS** para 3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primaria y 3.18.4 Preparatoria; mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezca en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes 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..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien 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, suelo, 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 por 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 emita 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 y 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 del suelo solicitada, 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 correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto





(CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZTI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

V.- Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano sustentable cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto son aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción.

VI.- Que de acuerdo al Cuadro ES-5 contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco de Municipio de Monterrey 2010-2020, para los usos de secundaria, preparatoria y universidades ubicados en una zona de CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, le corresponden los siguientes lineamientos urbanos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo; CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 veces la superficie del terreno; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15, mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción.

VII.- 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. En la zona de CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollarse hasta 10-diez pisos o 40 metros, según lo establecido en el artículo 38 del citado Reglamento.

VIII.- 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 antes mencionado plan, para los predios ubicados en el Distrito Urbano El Uro, se requiere para el giro de **3.18.1 Jardín de Niños**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.2 Primaria** se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.3 Secundaria**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.4 Preparatoria**, se requiere de 01-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados.

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.



IX.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 16-Diciembre de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, uso actual del predio es baldío, no hay construcción nueva de proyecto, únicamente existe construcción antigua sin uso, aun no cuenta con cajones de proyecto ya que aun no se inician los trabajos.

X.- En tal orden de ideas y toda vez que en el caso que nos ocupa, por lo que hace a los usos de suelo solicitados para, **3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 primaria, 3.18.3 secundaria, 3.18.4 preparatoria**, se satisfacen y cumplen las obligaciones, lineamientos y requerimientos para los mismos, así como lo establece el Artículo 138 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León; por lo que, en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada, el cual dispone: "Son facultades y obligaciones de los municipios: ...XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relictificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables..." y tomando en cuenta además lo señalado por el numeral 88, segundo párrafo de la misma Ley el cual establece: "La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho."

Dado lo anterior, lo que resulta procedente es **OTORGAR** la presente solicitud para los usos siguientes: **3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 primaria, 3.18.3 secundaria, 3.18.4 preparatoria**.

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 JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA, para el predio ubicado en la Antigua camino a villa de Santiago, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 51-010-016, con una superficie total de terreno de 36,139.74 metros cuadrados.

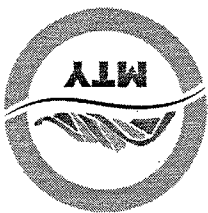


**SEGUNDO.-** Se percibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para **JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA Y NO le autoriza el funcionamiento para los otros solicitados, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la 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:**

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, describiendo 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 señalados en el considerando VI de la presente resolución, siendo los siguientes: para los usos **JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA**, le corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.00** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**, como mínimo y Área Libre de **0.25** como mínimo.  
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. Según lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4. 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. En la zona **CMI-CORREDOR DE MEDIO IMPACTO** en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollarse hasta 10-diez



pisos o 40 metros, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 38 del citado Reglamento.

5. 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 parcial de Desarrollo Urbano sustentable cañón hualco Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano El Uro, se requiere para el giro de **3.18.1 jardín de niños**, se requiere de 01-un cajón por aula; para el giro de **3.18.2 primaria**, se requiere de 01 - un cajón por 150 metros cuadrados; para el giro de **3.18.3 secundaria**, se requiere de 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados; para el giro de **3.18.4 preparatoria**, se requiere de 01-un cajón por cada 50.00 metros.

6. 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.

7. 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.

8. Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de este de deriven. En los casos de predios con uso del suelo con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15-quince cajones de estacionamiento, será necesario presentar un Estudio de Impacto Vial, según lo establece el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey. En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la



Finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría.

9. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Art. 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 multifamiliar o que la cesión o el pago correspondiente.

b) Los predios no habitacionales cederán a pagar el 7% siete por ciento del área vendible. Cuando se opte 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.

10. 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 5.00 metros por 2.70 metros. Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 metros por 2.70 metros, se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

11. En las edificaciones que contemplan 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.

12. 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.

8. *Handwritten signature and arrow pointing to item 12.*



13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.

14. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada 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.

15. Deberá solicitar ante esta Secretaría, el alineamiento vial.

16. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Estructura, Ecología, Estructura, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).

17. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiere desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante SEMARNAT.

18. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural y los planos estructurales correspondientes, así como Estudio de Mecánica de suelos. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehiculos, etc.

19. 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.

**CUARTO.** - 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

**QUINTO.** - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil



siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO.- 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.

**SEPTIMO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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.

**OCTAVO.-** 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 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.

**NOVENO.-** 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.

NO. DE CAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

DILIGENCIA \_\_\_\_\_

EL C. NOTIFICADOR \_\_\_\_\_

del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

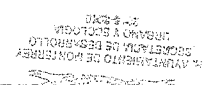
llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_

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

SCS / AEDC / jhcc

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

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



DECIMO: 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. - Asi Administrativamente actuando lo firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano.

