



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD "INMOBILIARIAMON-YOR", S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN: AVENIDA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA No. 2480, INT. A, EN LA COLONIA OBISPADO DE ESTA CIUDAD.

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 12-doce días del mes de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete. ---
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000158/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho del mes de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JESUS ANGEL CASTILLO ESPINOZA**, en su carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA MON-YOR" S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **15-490-003**, mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de **8,560.00** metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 6-seis, de fecha 08-ocho de Junio del 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier De la Rosa Garciamanzo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 61-sesenta y uno con ejercicio en este Municipio y del Patrimonio Inmueble Federal; que a su letra dice que la Sociedad "Inmobiliaria Monyor, S.A. de C.V." adquiere la propiedad bajo el expediente catastral 15-490-003.

Escritura Pública Número 50,627-cincuenta mil seiscientos veintisiete, de fecha 28-veintiocho de Abril del 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, asociado con el Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, ambos con ejercicio en este Municipio y Actuando en el Protocolo de este último; ocurre la creación de la Sociedad "Inmobiliaria Monyor, S.A. de C.V."

Escritura Pública Número 15,427-quince mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 26-veintiseis de Julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público,

000006

000251

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

Titular de la Notaría Pública Número 63-sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; que a su letra dice que la Sociedad "Inmobiliaria Monyor, S.A. de C.V." otorga poder general para pleitos y cobranzas a favor de Jesús Ángel Castillo Espinoza.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 88, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción 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, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 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, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 36, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 87, con fecha 13 de Julio del 2015 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **COMERCIO Y SERVICIOS**, se determina de acuerdo a la siguiente tabla:

COMPATIBILIDAD DE USOS PARA CORREDOR DE ALTO IMPACTO

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio 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)	Permitido
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Servicios	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolinerías	Permitido
2.4.2 Productos químicos, explosivos, inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado
2.4.3 Unidades de carburación	Condicionado
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrierías	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Maquinas e Implementos agrícolas para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.3 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.4 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
3.1 SERVICIOS PERSONALES	



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes, Aretes y Perforaciones	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Permitido
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrial	Permitido
3.2.3 Maquila y plotreo de planos y centro 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 (fumigaciones, impermeabilización)	Permitido
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
3.3.3 Enderezado y Pintura, Modificaciones de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de autos.	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	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 Vulcanizadora	Permitido
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Permitido
3.4.3 Depósitos.	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido
3.4.6 Servisar	Permitido
3.4.7 Taquerías.	Permitido



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centro de Convenciones	Permitido
3.5.2 Auto climas	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salón de Baile	Condicionado
3.5.6 Centros nocturnos	Condicionado
3.5.7 Video Clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	Permitido
3.6.2 Campos de golf, campos de entrenamiento, campos de tiros	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 Centro o clubes deportivos (albercas, canchas, etc): juegos mecánicos	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plaza de toros, Palenque, Velódromo/Ciclodromo.	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
3.7 RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y mas	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos	Permitido
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
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, Arrendadoras y Afianzadoras.	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.9.5 Incubadoras y aceleradoras de empresas	Permitido
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
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	Permitido
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3 Centro de readaptación social (juvenil y adultos)	Permitido



3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estaciones de Policía y Tránsito	Condicionado
3.11.6 Juzgado, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templos y lugares de culto	Condicionado
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.1 Cementerios	Condicionado
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Permitido
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	Permitido
3.15 SALUD	
3.15.1 Centro de salud, Dispensarios y Centro geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, medico tradicional y alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles, casas cuna y estancia	Condicionado
3.16.5 Casas cuna	Condicionado
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
3.16.8 Centros de día	Condicionado

8/19

3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
3.18 EDUCACION	
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	Condicionado
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas y Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca y Centros culturales	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos molestos	Condicionado
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado

III.- Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en el considerando inmediato anterior, resulta viable por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señalan lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Las que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta 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 habitada. 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 emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien, tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, únicamente serán aplicables los requerimientos **II, III Y IV**, al presente caso y los cuales se deberá dar cabal cumplimiento al momento de solicitar las



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.

V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de **8,560.00** metros cuadrados, cumplirlos como en seguida se desglosan: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25**; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción para los giros citados en la categoría de permitidos y condicionados y atento a que la calle con la que colinda el inmueble que nos ocupa está considerada por el Plan Parcial referido como una Avenida Principal, por lo que, la altura máxima permitida es de 22-veintidos metros o el ancho de la Avenida principal, lo que sea menor, debiendo considerar las exigencias señaladas para la misma.

VI.- 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec antes mencionado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, se requiere para el giro de:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 35 m ²
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m ²

C00010

000255

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	1 cajón por cada 35 m ²
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m ²
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio 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 m ²
2.3.2 Mercado Popular	1 cajón por cada 60 m ²
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de Departamentos, Tiendas de Servicios	1 cajón por cada 35 m ²
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 25 m ²
2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 285 m ²
2.4.2 Productos químicos, explosivos, inflamables, Fuegos artificiales	1 cajón por cada 215 m ²
2.4.3 Unidades de carburación	1 cajón por cada 215 m ²
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías y Vidrierías	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m ²
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m ²
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.2 Maquinas e Implementos agrícolas para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.3 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m ²
2.6.4 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m ²
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m ²



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.1.7 Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.12 Reparación de Calzado	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisioterápicos	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m ²
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m ²
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industrial	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.3 Maquila y ploteo de planos y centro de copiado	1 cajón por cada 30 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.6 Servicios especializados (fumigaciones, impermeabilización)	1 cajón por cada 60 m ²
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.3 Enderezado y Pintura, Modificaciones de vehículos	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.4 Lavado de autos.	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres, grúas y vehículos pesados	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m ²
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m ²
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.11 Vulcanizadora	1 cajón por cada 75 m ²
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.3 Depósitos.	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.7 Taquerías.	1 cajón por cada 15 m ²
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centro de Convenciones	1 cajón por cada 15 m ²
3.5.2 Auto climas	Sujeto a Dictamen

000011

000256

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.5.3 Discotecas y Salón de Baile	1 cajón por cada 15 m ²
3.5.6 Centros nocturnos	1 cajón por cada 15 m ²
3.5.7 Video Clubes	1 cajón por cada 25 m ²
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga	1 cajón por cada 25 m ²
3.6.2 Campos de golf, campos de entrenamiento, campos de tiros	1 cajón por cada 1,500 m ²
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	1 cajón por cada 15 m ²
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 6 m ²
3.6.6 Centro o clubes deportivos (albercas, canchas, etc): Juegos mecánicos	Sujeto a Dictamen
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plaza de toros, Palenque, Velódromo/Ciclodromo.	1 cajón por cada 6 m ²
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m ²
3.7 RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 15 m ²
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15 m ²
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 15 m ²
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 Cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y mas	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m ²
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	1 cajón por cada 15 m ²
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	1 cajón por cada 45 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m ²
3.9.5 Incubadoras y aceleradoras de empresas	1 cajón por cada 50 m ²
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.4 Organismos descentralizados	1 cajón por cada 45 m ²
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
3.11.3 Centro de readaptación social (juvenil y adultos)	1 cajón por cada 150 m ²
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m ²
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	1 cajón por cada 25 m ²



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.11.6 Juzgado, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 25 m ²
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 45 m ²
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m ²
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m ²
3.12.3 Templos y lugares de culto	1 cajón por cada 30 m ²
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.1 Cementerios	1 cajón por cada 200 m ²
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m ²
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m ²
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m ²
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 60 m ²
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.10 Pensiones para camiones	Sujeto a Dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga	1 cajón por cada 150 m ²
3.15 SALUD	
3.15.1 Centro de salud, Dispensarios y Centro geriátricos	1 cajón por cada 1.5 Consultorios
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 6 Camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 6 Camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, medico tradicional y alternativos	1 cajón por cada 1 Consultorios
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 60 m ²
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 70 m ²
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m ²
3.16.4 Estancias infantiles, casas cuna y estancia	1 cajón por cada 200 m ²
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 150 m ²



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 75 m ²
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m ²
3.16.8 Centros de día	1 cajón por cada 150 m ²
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 150 m ²
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m ²
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 60 m ²
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m ²
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 70 m ²
3.18 EDUCACION	
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m ²
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m ²
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m ²
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30 m ²
3.18.8 Asesorías Académicas	1 cajón por cada 45 m ²
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 7.5 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 45 m ²
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e Innovación y Campos experimentales	1 cajón por cada 20 m ²
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 Aula
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 80 m ²
3.19.2 Bibliotecas y Hemerotecas	1 cajón por cada 120 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ curadurías de arte	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca y Centros culturales	1 cajón por cada 85 m ²
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m ²
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 400 m ²
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 400 m ²



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

De acuerdo a lo señalado en el apartado de notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación a que nos hemos venido refiriendo, 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, atento a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09 de Mayo del 2017, se observó al momento de la visita:

- Sin uso al momento de la inspección, baldío.
- No hay construcción,
- Aun no hay cajones del proyecto por ser baldío.

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 COMERCIO Y SERVICIOS (única y exclusivamente los señalados en el considerando II de esta resolución), en el inmueble ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada S/n, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 15-490-003, el cual tiene una superficie total de 8,560.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giro señalados en el considerando II de la presente resolución, y NO le autoriza el funcionamiento para otros giros no señalados, 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. 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 art. 167 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, cualquier obra,



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el art. 168 de la Ley de Desarrollo Urbano.

2. Al solicitar las licencias de Construcción y Uso de Edificación, deberá definir un proyecto arquitectónico 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 deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 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. Deberá respetar la normatividad señalada para las alturas máximas permitidas de conformidad con lo establecido por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec., así como las alturas máximas permitidas que para cada nivel determine el mismo.
6. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba, ya que no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos, de conformidad con lo señalado en el apartado de notas del artículo 36 de la Ley de Desarrollo Urbano.
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 referido.
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, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2014-2018



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.

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 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.
10. En caso de no pertenecer a un fraccionamiento autorizado, deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:
- a. Los predios habitacionales, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
- b. Los predios no habitacionales cederán o 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 de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
12. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

13. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
14. 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.
15. 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.
16. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
18. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
19. 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.
20. 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.
21. 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.).
22. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, debiéndose dar cumplimiento a cualquier otra obligación y/o requerimiento no señalado en la presente, pero que sea encuentre señalado en la reglamentación y leyes vigentes al momento de solicitar las licencias o permisos necesarios.



8. J.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO. - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

OCTAVO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o



12 de Mayo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5020/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000158/2017

fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



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

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

S.D.S. / A.E.D.C. / 2017

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Monica Perez Ferrara siendo las 10:10 horas del día 15 del mes de Mayo del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Monica Perez Ferrara

FIRMA [Firma]