



Handwritten signature/initials

siendo los siguientes:

II- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo a las notas de este plan y a lo señalado en el cuadro 21 (notas) segundo párrafo, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN HUAJUICO, DISTRITO URBANO LA BOLA, en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR E INSERTO EN UNA ZONA DE CC-CRECIMIENTO CONTROLADO**, donde considerando dichas zonas se enlistan los giros **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS** solicitados,

del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.
XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 15 fracción I y II, 16, 19 fracción I, II, III y IV, 43, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 58, 59, 60, 64, 73, 139, 156, 157 fracciones I y II, fracción I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6 y fracción III del punto 3.1 al 3.20, Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción LXXIII, 5 fracciones I y II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 incisos b) y c), 11, 12 fracción I, II y III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I y II, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer,

CONSIDERANDO

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

Handwritten signature

el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 5,437.20 metros cuadrados.
DE USO DE SUELO para HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (Usos permitidos y condicionados en la zona), en Registro con residencia en esta Ciudad; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA** Notaría Pública Número 122-ciento veintidos, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villagas Garza, Notario Público, Titular de la simple de la Escritura Pública Número 23,201-veintitres mil doscientos uno, de fecha 05-cinco días del mes de Noviembre de **DE SANTALUCIA** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 61-005-009; acompañando copia ubicado en la calle **CAMINO DE LA SIERRA ESQUINA CON CAMINO DE LA LUZ, DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA** dieciséis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el C. **TOMAS GARCIA MARTINEZ**, como propietario del inmueble **VISTO**. - El expediente administrativo No. **L-000099-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16- En Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de Febrero el año 2018-dos mil dieciocho.

ACUERDO

Oficio No.: SEDUE 6154/2018
Expediente Administrativo L-000099-17

8474

COMPATIBILIDAD	GIRO ESPECIFICO
Permitido	1.1 VIVIENDA
Permitido	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)
Condicionado	2.1 Tienda de productos básicos
Condicionado	2.1.1 Abarrotes, Frutas y Misceláneas
Condicionado	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
Condicionado	2.2 Tiendas de Especialidades
Condicionado	2.2.1 Accesorios y Regalos
Condicionado	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)
Condicionado	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos
Condicionado	2.2.4 Artículos deportivos
Condicionado	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio
Condicionado	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos
Condicionado	2.2.7 Dulcerías
Condicionado	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas
Condicionado	2.2.9 Flores y Arreglos florales
Condicionado	2.2.10 Joyerías y Relojerías
Condicionado	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
Condicionado	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías
Condicionado	2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y Lunas
Condicionado	2.2.14 Mercerías
Condicionado	2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
Condicionado	2.2.16 Ópticas
Condicionado	2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas
Condicionado	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarrillos y puros
Condicionado	2.2.19 Venta de agua purificada
Condicionado	2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales
Condicionado	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.
Condicionado	2.3.4 Tiendas de Conveniencia
Condicionado	3.1 Servicios personales
Condicionado	3.1.1 Agencia de Viajes
Condicionado	3.1.2 Alquiler de ropa
Condicionado	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza
Condicionado	3.1.4 Alquiler de vehículos
Condicionado	3.1.6 Cibercafés
Condicionado	3.1.9 Estudios Fotográficos
Condicionado	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras
Condicionado	3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza
Condicionado	3.1.14 Sastaría y Talleres de costura
Condicionado	3.2 Servicios a empresas y particulares
Condicionado	3.2.3 Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado
Condicionado	3.3 Servicios automotrices
Condicionado	3.3.4 Lavado de autos
Condicionado	3.4 Alimentos y bebidas
Condicionado	3.4.4 Refresqueries, Neveras y Paletterías
Condicionado	3.5 Entrenimiento



hoy

III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS 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 de destino de mayor porcentaje; **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia

Condicionado	3.5.7 Video clubes
Condicionado	3.9 Administración Privada
Condicionado	3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros
Condicionado	3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras
Condicionado	3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías
Condicionado	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas
Condicionado	3.10 Administración Pública
Condicionado	3.10.1 Consulados y Embajadas
Condicionado	3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos
Condicionado	3.10.3 Oficinas
Condicionado	3.10.4 Organismos Descentralizados
Permitido	3.11 Seguridad y Justicia
Condicionado	3.11.1 Casetas de vigilancia
Condicionado	3.12 Servicios Religiosos
Condicionado	3.12.3 Templos y lugares de culto
Condicionado	3.15 Salud
Condicionado	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios y Centros geriátricos
Condicionado	3.15.2 Unidades médicas
Condicionado	3.15.3 Clínicas y Hospitales
Condicionado	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médicos tradicionales y alternativos
Condicionado	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales
Condicionado	3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia
Condicionado	3.16 Asistencia Social
Permitido	3.16.3 Guarderías
Condicionado	3.16.4 Estancias infantiles, Casas cuna y Estancia para ancianos
Condicionado	3.17 Asistencia Animal
Condicionado	3.17.2 Consultorios veterinarios
Condicionado	3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas
Condicionado	3.17.4 Salones de corte y estética
Condicionado	3.18 Educación
Condicionado	3.18.1 Jardines de niños
Condicionado	3.18.12 Escuelas de educación especial
Condicionado	4.1 Manufacturas y Talleres
Condicionado	4.1.3 Joyerías y Orfebrerías
Condicionado	5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes
Permitido	5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y Lagunas
Condicionado	6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad
Condicionado	6.2.3 Parabus

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...."

IV.- Ahora bien, entrando al estudio de los usos CONDICIONADOS, mismo que se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, cabe señalar que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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-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 determinada 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 de conjunto 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 el 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 (ZT), 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 del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **I, II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales deberán ser aplicados al momento de solicitar las licencias de Construcción y de uso de edificación correspondientes.

VI.- Por otra parte, y en cumplimiento a lo señalado en el Artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el interesado anexa levantamiento de zonificación, que realizara en la zona donde se ubica el predio en cuestión refiriendo lo siguiente: "La mayoría de los lotes dentro del perímetro de los 100 ml son baldíos, por lo que no se sabe la cantidad de lotes. Únicamente 3 se encuentran con construcción, todos son usos de servicios"; argumentos que son corroborados con lo señalado por Personal Adscrito a esta Secretaría, al realizar visita de inspección en fecha 15-quince de Mayo de 2017-dos mil diecisiete.

VII.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hualajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, **para los Usos Comerciales y de Servicios**, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión (HM-Habitación Multifamiliar) son los siguientes:



Handwritten signature/initials

1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajones por vivienda
2.1 Tienda de productos básicos	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1-cajón / 30.00 m ²
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1-cajón / 30.00 m ²

COMPATIBILIDAD **GIRO ESPECIFICO**

IX- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Hualjuco antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano La Bola, se indica lo siguiente:

VIII- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, esta 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.

La superficie con pendiente mayor al 45 % se considera no apta para el Desarrollo Urbano, considerando lo señalado por los artículos 121 fracción III, inciso d), 195 fracción I y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 7 fracción III, 43 y 73 BIS I del Reglamento de Zonificación citado.

Densidades y Lineamientos en área de Crecimientos por porcentaje de pendientes					
Densidad	Zona	Habitacional	Densidad (Viv/Ha)	Áreas Libres	CAV
C	P1	Pendiente 0 - 15 %	15	0.30	0.20
C	P2	Pendiente 15:01 - 30 %	8	0.30	0.20
B	P3	Pendiente 30:01 - 45 %	4	0.30	0.20

Ahora bien, considerando dicho Plan y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, antes mencionados, para los Usos Habitacionales Multifamiliares, los lineamientos urbanos se tomarán de acuerdo a la densidad de la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión (CC-Crecimiento Controlado) los cuales son los siguientes:

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura máxima de las edificaciones en la delegación Hualjuco será la siguiente: "... II. Para las zonas habitacionales multifamiliares... será de 3-tres pisos o 12-doce metros." ...

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS		COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.50	2,718.60	
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	9,243.24	
AREA LIBRE	0.50	2,718.60	
C.A.V. (Coeficiente de Area Verde)	0.20	1,087.44	
Superficie a dictaminar: 5,437.20 m²		NORMA	

1-cajón/30.00 m2	2.2.1 Accesorios y Regalos
1-cajón/30.00 m2	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)
1-cajón/30.00 m2	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos
1-cajón/30.00 m2	2.2.4 Artículos deportivos
1-cajón/30.00 m2	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio
1-cajón/30.00 m2	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos
1-cajón/30.00 m2	2.2.7 Dulcerías
1-cajón/30.00 m2	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas
1-cajón/30.00 m2	2.2.9 Flores y Arreglos florales
1-cajón/30.00 m2	2.2.10 Joyerías y Relojerías
1-cajón/30.00 m2	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
1-cajón/30.00 m2	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías
1-cajón/30.00 m2	2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y lunas
1-cajón/30.00 m2	2.2.14 Mercaderías
1-cajón/30.00 m2	2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
1-cajón/30.00 m2	2.2.16 Ópticas
1-cajón/30.00 m2	2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado, Telas Alombras y Cortinas
1-cajón/30.00 m2	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
1-cajón/30.00 m2	2.2.19 Venta de agua purificada
1-cajón/30.00 m2	2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales
1-cajón/30.00 m2	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/20.00 m2	2.3.4 Tiendas de Conveniencia
	3.1 Servicios personales
1-cajón/50.00 m2	3.1.1 Agencia de viajes
1-cajón/50.00 m2	3.1.2 Alquiler de ropa
1-cajón/50.00 m2	3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza
1-cajón/50.00 m2	3.1.4 Alquiler de vehículos
1-cajón/50.00 m2	3.1.6 Cibercafés
1-cajón/50.00 m2	3.1.9 Estudios Fotográficos
1-cajón/50.00 m2	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras
1-cajón/50.00 m2	3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza
1-cajón/50.00 m2	3.1.14 Sastaría y Talleres de costura
	3.2 Servicios a empresas y particulares
1-cajón/30.00 m2	3.2.3 Maquilla y ploteo de planos y Centros de copiado
	3.3 Servicios automotrices
1-cajón/50.00 m2	3.3.4 Lavado de autos
	3.4 Alimentos y bebidas
1-cajón/30.00 m2	3.4.4 Refresqueras, Neveras y Palerías
	3.5 Entrenimiento
1-cajón/15.00 m2	3.5.7 Video clubes
	3.9 Administración Privada
1-cajón/15.00 m2	3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros
1-cajón/15.00 m2	3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros
1-cajón/15.00 m2	Arrendadoras y Afianzadoras
1-cajón/35.00 m2	3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías
1-cajón/35.00 m2	3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas

8.7.2



[Handwritten signature]

Rde Monterrey, Nuevo León:

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

X- De acuerdo a inspección ocular de fecha 15-quince de mayo del 2017-dos mil diecisiete, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se hace constar que no se da uso alguno a la propiedad solicitada, incluso el predio se encuentra baldío y sin actividad en el mismo.

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, a nivel de calle, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6.2.3 Parabus	No aplica
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	
Lagunas	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos y	1-cajón / 1,200.00 m2
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1-cajón / 30.00 m2
4.1 Manufacturas y Talleres	
3.18.12 Escuelas de educación especial	1-cajón / aula
3.18.1 Jardines de niños	1-cajón / aula
3.18 Educación	
3.17.4 Salones de corte y estética	1-cajón / 50.00 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1-cajón / 50.00 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	1-cajón / 50.00 m2
3.17 Asistencia Animal	
3.16.4 Estancias infantiles, Casas cuna y Estancia para ancianos	1-cajón / 15.00 m2
3.16.3 Guarderías	1-cajón / 150.00 m2
3.16 Asistencia Social	
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1-cajón / 60.00 m2
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1-cajón / 50.00 m2
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y alternativos	1-cajón / 1 Consultorio
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1-cajón / 3 CAMAS
3.15.2 Unidades médicas	1-cajón / 5 CAMAS
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios y Centros geriátricos	1-cajón / 1.5 Consultorios
3.15 Salud	
3.12.3 Templos y lugares de culto	1-cajón / 25.00 m2
3.12 Servicios Religiosos	
3.11.1 Casetas de vigilancia	NO APLICA
3.11 Seguridad y Justicia	
3.10.4 Organismos Descentralizados	1-cajón / 35.00 m2
3.10.3 Oficinas	1-cajón / 35.00 m2
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	1-cajón / 35.00 m2
3.10.1 Consulados y Embajadas	1-cajón / 35.00 m2
3.10 Administración Pública	

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de consideración de la presente resolución se AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO para HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (Usos permitidos y condicionados en la zona, únicamente los señalados en el considerando II de la presente resolución), para el predio ubicado en la calle CAMINO DE LA SIERRA ESQUINA CON CAMINO DE LA LUZ, DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA DE SANTA LUCIA, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 61-005-009, el cual cuenta con una superficie de terreno de 5,437.20 metros cuadrados.

SEGUNDO. Se apercibe al interesado que esta licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giro señalados en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la licencia de uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos calitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobrabilidad 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 solicite las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I a IV contemplados para los usos condicionados indicados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I.- Predominancia, II.- Contaminación, III.- Impacto Vial, y IV.- Seguridad, **ya que, en caso de no cumplir con los mismos, le será negada dicha licencia y no podrá darle el uso otorgado.**

5. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: para Usos Comerciales y de Servicios en Zona Habitacional Multifamiliar; COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.50 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.7 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 como mínimo y Área Libre de 0.50 como mínimo, y para Usos Habitacionales Multifamiliares se considerará la Densidad y Lineamientos de la Zona CC-Crecimiento Controlados, de acuerdo a la pendiente del predio, tal y como se indica en el considerando VII de la presente resolución. Asimismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación 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.

6. La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco será, para las zonas habitacionales multifamiliares de 3-tres

Handwritten signature and initials.



- pisos o 12-doce metros, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey,
7. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
 8. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
 9. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hualjuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano La Bola.
 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 cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros de automóbiles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (6.00 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.
 11. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y 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.
 12. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
 13. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (Se evaluará según proyecto)
 14. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
 15. 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.
 16. 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.
 17. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

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

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

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.

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.

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.

23. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal, de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.

22. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C., etc.).

21. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.

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

19. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc. Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

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



SCS / AEDC / mica

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

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

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

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

