



[Handwritten signature]

III.- Una vez revisados los documentos, datos e información anexa al expediente en cuestión y que fueron ingresados por el propietario, resulta dable señalar que en el presente caso no se presentó un documento oficial que compruebe o avale que el predio en cuestión forme parte de un fraccionamiento autorizado; por lo que en el caso concreto, de que el predio de mérito no pertenezca, ni forme parte, ni esté integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, le será aplicable lo que establece la disposición del Artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, descrito más adelante.

II.- En base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Hualjuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUALJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, donde el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **2.6.1 VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS**, son considerados como **PERMITIDOS**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece los siguientes: "**Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciatos en los artículos anteriores de acuerdo con 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 o destino de mayor porcentaje.**"

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 párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 121 fracción I, 191 fracción X, 192 fracciones I a IV, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 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 b) 11, 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.6, artículo 15 fracción I, 156, 157 fracciones I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y
En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho.
---VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000212-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos de junio del año 2017-dos mil diecisiete, por las **C.C. DIANA MARI BEL GARZA VILLARREAL DE FARÍAS Y MYRALDA ARELY GARZA VILLARREAL DE GARZA**, en su carácter de propietarias del inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL 5/N**, jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **70) 51-011-021**, lo cual acreditan mediante Escritura Pública Número 5948- cinco mil novecientos cuarenta y ocho, de fecha 09-nueve de Marzo del año 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Garza Ponce, Titular de la Notaría Pública N° 116- ciento dieciséis, con ejercicio en el municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO**, para **VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTRICES**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 4,610.23 metros cuadrados.

ACUERDO

No. de Oficio: SEDUE 6500/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000212-17

[Handwritten signature]

1. 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:

Adunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

SEGUNDO- Se hace del conocimiento del interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación**, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** 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."

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 **VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTRICES** en el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, jurisdicción en este municipio, identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-011-021**, el cual tiene una superficie total de 4,610.23 metros cuadrados.

ACUERDA

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

GIRO ESPECIFICO 2.6.1 VENTA DE AUTOMOVILES, CAMIONES Y MOTOCICLETAS	1-un cajón por cada 50.00 M2 de unidad básica de servicio
--	--

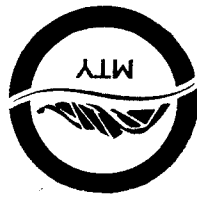


VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan citado en el Considerando II de esta resolución, conforme al giro solicitado se indica lo siguiente:

VI.- La altura máxima de las Edificaciones en la Delegación Huajuco conforme al artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, será la siguiente: ...II.- Para las zonas Habitacional Multifamiliar y Corredores de Bajo Impacto, Mediano Impacto y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros

V.- Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, deberá respetar lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, para la zona de CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, le corresponden los siguientes lineamientos: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 veces la superficie del terreno, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 y Área Libre de 0.20 como mínimo. Así mismo, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 48, establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos: I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle y II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil dieciséte, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra baldío, sin uso.



Handwritten initials and marks

- 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 del área no se 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.
- 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. Las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de **3-tres años** no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 285 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León.
- 4. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, 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 maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos permitidos para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
- 5. 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 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20 como mínimo. Asimismo, deberá considerarse lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente el CUS no será aplicable en los siguientes casos:
 - 1. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
 - II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.
- 6. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de más de 03-tres pisos o 12.00 metros de altura máximo.
- 7. La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones, conforme lo establece el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 8. 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.
- 9. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
- 10. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento a razón de 1-un cajón por cada 50.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano El Uro.
- 11. 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 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

12. 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.
13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
14. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
15. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Validad, Geología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
16. 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.
17. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 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.
18. 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.
19. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
20. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
21. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría.
22. Los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
23. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.
24. En caso de ubicarse en el supuesto del Artículo 28 de la ley general y del equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente y Artículo 5 inciso o fracción I del Reglamento de la citada Ley, deberá contar con la correspondiente autorización de SEMARNAT, los cuales se deben acompañar, así como los dispone el Artículo 81 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, ineamientos 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.



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AFDCC / gtm

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



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

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

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

CUARTO. - La presente licencia no concede derechos de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará 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.

