



Oficio No. SEDUE 7520/2017  
Expediente Administrativo No. L-000345/17

**ACUERDO**

-En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once de julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000345-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-siete del mes de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. MERCEDES, FERNANDO ALBERTO y ERNESTO, todos de apellidos GONZALEZ DE LA PEÑA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **JESUS GONZALEZ ORTEGA ESQUINA PLATON SANCHEZ No. 171, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-030-025**, quien es acreditada por la Escritura Publica número 9,073-nueve mil setenta y tres, de fecha 27-veintisiete días del mes de Mayo del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodriguez de León, Notario Público Número 13-trece, con autorización para ejercer en este municipio; solicitud para cual se pretende obtener las **LICENCIA DE USO SUELO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO)**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de 1,829.30 metros cuadrados; integrada la presente solicitud, os aspectos técnicos, dictámenes y demás constancias; y,

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 fracciones I y II 121 fracción I, 191 fracción X, 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 1 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2 y fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19; Artículo 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 73, 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; Artículo 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 SOLICITUD

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(ZVC) - ZONA DE VALOR CULTURAL**, en la cual el Uso solicitado es:

**COMPATIBILIDAD DE USOS PARA HABITACIONAL CORREDOR CULTURAL**

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
-----------------	----------------

*J. A.*



<b>1.1. VIVIENDA</b>	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Permitido
<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>	
2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas	Permitido
<b>2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos	Permitido
2.2.4 Artículos Deportivos	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Condicionado
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Condicionado
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Condicionado
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	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, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Condicionado
<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios Fotográficos	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y talleres de Costura	Condicionado
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y centros de copiado	Permitido
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos.	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Pastelerías	Condicionado
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de Conciertos, Centros de Convenciones	Condicionado

3.5.5 Salas o Centros Espectáculos	Condicionado
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y Artes Marciales, Yoga	Permitido
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casa de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
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 Notarias	Condicionado
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos	Condicionado
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos Descentralizados	Permitido
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Permitido
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
<b>3.15. SALUD</b>	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y alternativos	Permitido
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de Ancianos	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias Infantiles, Casas Cunas y Estancia para Ancianos.	Condicionado
<b>3.18. EDUCACION</b>	
3.18.1 Jardines de niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatorias	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Condicionado
3.18.9 Centros de actualización profesional	Condicionado
3.18.10 Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Condicionado

v  
E  
A

3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
<b>3.19. CULTURA</b>	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/curaduría de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
4.1.2 Artículos de Cerámica	Permitido
4.1.3 Joyería y Orfebrerías	Permitido

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(ZVC) – ZONA DE VALOR CULTURAL** y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**. Sin embargo es necesario mencionar que en base al Oficio No. **1229-C/0731**, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2017-dos mil diecisiete, firmado por la Arq. Dolores Martínez Orralde, Directora del INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) de Nuevo León, mediante el cual con respecto del inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola No. 1146, en la Colonia Centro de Monterrey del estado de Nuevo León, informa: "...que la construcción incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, después de haber realizado la visita técnica y analizando la información gráfica y documental presentada es posible considerar un proyecto para la conservación, adecuación y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores de la mayor parte del inmueble con valor artístico, incluyendo sus fachadas, mismo que no implique la demolición total, sin ampliaciones o excavaciones en el área por conservar, ni la alteración de los elementos arquitectónicos con la posibilidad de integrar obra nueva en la parte restante del predio, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala 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**: Los 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 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 habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que 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 (ZT), 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 (ZVC) - ZONA DE VALOR CULTURAL, serán aplicables únicamente los requerimientos **II, III y IV** al presente caso, los cuales se deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento, lo cual será hasta el momento oportuno, es decir al momento en el que se ingrese el proyecto de construcción respectivo.

**V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO**

<i>Datos de Uso de Suelo</i>	
Área por autorizar:	1,829.30 m2
Total de Uso de Suelo:	1,829.30 m2

**VI.- LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**

Superficie a dictaminar: 1,829.30 metros cuadrados		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,463.44
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	Libre	Libre
ÁREA LIBRE	0.20	365.86
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	182.93
NIVELES (MÁXIMO)	+(12) NIVELES	
ALTURA MÁXIMA PARA CADA NIVEL	04 METROS	
DENSIDAD	150 VIV /HA	13.83=14

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

GIRO ESPECIFICO	ESTACIONAMIENTO
1.1. VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	1 Cajón hasta 200 m2, 2 cajones



	mayores de 200 m2
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1 Cajón x Vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	1 Cajón x Vivienda
<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS</b>	
2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas	1 Cajón x cada 35.00 m2.
<b>2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficina)	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.4 Artículos Deportivos	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.14 Mercerías	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de películas y videojuegos	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.16 Ópticas	1 Cajón x cada 35.00 m2.
2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 Cajón x cada 35.00 m2.
<b>3.1. SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.2 Alquiler de ropa	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.5 Cerrajerías	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.6 Cibercafés	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.1.9 Estudios Fotográficos	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.1.14 Sastrerías y Talleres de Costura	1 Cajón x cada 60.00 m2.
<b>3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y centros de copiado	1 Cajón x cada 30.00 m2.
<b>3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos.	1 Cajón x cada 35.00 m2.
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Pastelerías	1 Cajón x cada 35.00 m2.
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.4.7 Taquerías	1 Cajón x cada 15.00 m2.
<b>3.5. ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de Conciertos, Centros de Convenciones	1 Cajón x cada 15.00 m2.

3.5.5 Salas o Centros Espectáculos	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.5.7 Video clubes	1 Cajón x cada 25.00 m2.
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y Artes Marciales, Yoga	1 Cajón x cada 25.00 m2.
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes Sociales	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.7.2 Salones para Eventos Sociales	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.7.3 Salones para Fiestas Infantiles	1 Cajón x cada 15.00 m2.
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casa de asistencia y Casa de Huéspedes	1 Cajón x cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 Cajón x cada 4.5 Habitaciones
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 Cajón x cada 45.00 m2.
<b>3.10. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.10.3 Oficinas	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.10.4 Organismos Descentralizados	1 Cajón x cada 45.00 m2.
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
<b>3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	No Aplica
3.14.7 Estudios de Grabación	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 Cajón x cada 45.00 m2.
<b>3.15. SALUD</b>	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y alternativos	1 Cajón x cada 1 Consultorio
<b>3.16. ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilo de Ancianos	1 Cajón x cada 150.00 m2.
3.16.4 Guarderías	1 Cajón x cada 150.00 m2.
3.16.4 Estancias Infantiles, Casas Cunas y Estancia para Ancianos.	1 Cajón x cada 200.00 m2.
<b>3.18. EDUCACION</b>	
3.18.1 Jardines de niños	1 Cajón x cada 1.5 Aulas
3.18.2 Primarias	1 Cajón x cada 215.00 m2.
3.18.3 Secundarias	1 Cajón x cada 215.00 m2.
3.18.4 Preparatorias	1 Cajón x cada 70.00 m2.

*E. P.*

3.18.8 Asesorías académicas	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 Cajón x cada 0.5 Aulas
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 Cajón x cada 45.00 m2.
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 Cajón x cada 20.00 m2.
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 Cajón x cada 3 Aulas
<b>3.19. CULTURA</b>	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 Cajón x cada 120.00 m2.
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/curaduría de arte	1 Cajón x cada 85.00 m2.
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 Cajón x cada 85.00 m2.
<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
4.1.2 Artículos de Cerámica	1 Cajón x cada 285.00 m2.
4.1.3 Joyería y Orfebrerías	1 Cajón x cada 35.00 m2.

IX.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 22 de Agosto del 2017 se observó al momento de la visita que existe un terreno baldío y sin uso.

#### 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 SUELO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO), en el inmueble ubicado en la calle JESUS GONZALEZ ORTEGA, N° 171 ESQUINA PLATON SANCHEZ, ZONA CENTRO, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 05-030-025, el cual tiene una superficie total de 1,829.30 metros cuadrados.

**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 las que, deberá dar cumplimiento 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."

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

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.



2. 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 perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. 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.
4. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas.
5. 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 (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.
6. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
7. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
8. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
9. 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 Secretaria (Se evaluará según proyecto).
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo 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.
11. 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.
12. 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

*[Handwritten signature]*

013056

9  
**ORIGINAL SEDE MONTERREY**



- 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.
13. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
  14. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
  15. 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.
  16. 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.
  17. 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.).
  18. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

**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 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.

**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 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.



**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, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano, ambos del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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



SCS / EAM / jerc

