



Oficio: SEDUE 6554/2018
Expediente Administrativo L-000425-17

INSTRUCTIVO

**C. JOSE CANTU FERNANDEZ.
CON DOMICILIO EN RIO MISSOURI No. 130 OTE., COLONIA DEL
VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**

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 22-veintidós días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000425-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 10-diez del mes de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JOSE CANTU FERNANDEZ**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **CERRO VERDE No. 2000, COLONIA SIERRA VENTANA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 38-153-004**, acompañando para dicho efecto copia de la Escritura Publica número 13,044-trece mil cuarenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud para cual se pretende obtener las **LICENCIA DE USO SUELO (MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS AGROPADOS)**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de 3,067.00 metros cuadrados.

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 Fracciones I y II, 283 Fracciones 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, 2.3, 2.5, 2.6 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 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**. En una zona clasificada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el Uso solicitado para:

COMPATIBILIDAD DE USOS PARA HABITACIONAL MIXTO LIGERO

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido
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
2.2.2 Aparatos Eléctricos Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	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	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Juguetes y Bicicletas	Condicionado
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercaderías.	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
2.2.20 Viveros	Condicionado
2.3 TIENDAS, CENTRO 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	Condicionado
2.3.2 Mercado popular	Condicionado
2.3.4 Tiendas de conveniencia	Condicionado
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
2012-2013

8 2

2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Condicionado
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Condicionado
3.1.4 Alquiler de vehículos	Condicionado
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
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros 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	Condicionado
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	Condicionado
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Condicionado
3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Condicionado
3.4.3 Depósitos	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías.	Condicionado
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Condicionado
3.4.7 Taquerías.	Condicionado
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y artes	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Condicionado
3.7 RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes Sociales	Condicionado

J. P. J.

3.7.2 Salones de eventos sociales	Condicionado
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Condicionado
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.9 ADMINISTRACION PRIVADA	
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
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Condicionado
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
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 Centros de rehabilitación social	Condicionado
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templo y Lugares de culto	Condicionado
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Base de taxis	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Condicionado
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.7 Estudios de grabación	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Condicionado
3.15.2 Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Permitido
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	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Permitido
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5 Casas cuna	Condicionado
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Condicionado
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Condicionado
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardín de Niños	Permitido

SECRETARÍA DE URUBA

3.18.2 Primarias	Permitido
3.18.3 Secundarias	Permitido
3.18.4 Preparatoria	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Condicionado
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Condicionado
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	Condicionado
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**. En una zona clasificada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO** y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**, 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 aquél 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



3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	1 cajón por cada 40 m2
3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Néverías y Paletterías.	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías.	1 cajón por cada 10 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
3.7 RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes Sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones de eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 10 m2
3.8 ALOJAMIENTO	

S. P.

3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por 1 cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por 3 habitaciones
3.9 ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2
3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templo y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Base de taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados.	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	1 cajón por 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por 0.5 Consultorios
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 50 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 50 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardín de Niños	1 cajón por Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2

SECRETARÍA DE
DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015 - 2018

J. P.

3.18.4 Preparatoria	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 30 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por 2 Aulas
3.19 CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	1 cajón por cada 60 m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 30-treinta de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita no es posible determinar uso actual, ya que obstruye visibilidad por la barda perimetral, no es posible cotejarla.

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 (MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS AGRUPADOS)**, en el inmueble ubicado en la calle **CERRO VERDE No. 2000, COLONIA SIERRA VENTANA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 38-153-004**, el cual tiene una superficie total de 3,067.00 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 apercibe 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. 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 artículo. 167 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el artículo. 168 de la Ley de Desarrollo Urbano.
2. Deberá definir un proyecto de construcción 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.
3. 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.
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 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 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. 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. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de **04-cuatro niveles**.
MUNICIPIO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018
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.
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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Garza Sada.
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 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.

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 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.

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, 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 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 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, 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 / AEDC / sef



Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____