



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
LA SOCIEDAD "INMOBILIARIA MILMO," S.A. DE C.V.  
DOMICILIO:** VASCONCELOS OTE. No. 210, PISO 11,  
RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.  
**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 13-trece días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000386-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis del mes de agosto del 2016-dos mil dieciséis, por **FRANCISCO MILMO RANGEL** en su carácter de Director General de **INMOBILIARIA MILMO S.A. DE C.V.** la cual es propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-887**, quien pretende obtener las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO SUELO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de **144,788.02** metros cuadrados, la cual presenta una afectación vial de **1,136.42** metros cuadrados, (que resulta ser parte de la citada Avenida) toda vez que el predio que nos ocupa, fue separado en 02-dos superficies las cuales se desglosan de la siguiente manera: al Sur y con frente a la Avenida Manuel J. Clouthier, con una superficie de **5,085.00** metros cuadrados y al Norte de la mencionada Avenida **138,566.60** metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

1. - Escritura Pública número 821-ochocientos veintinueve, de fecha primer día del mes de marzo del año 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública número 71-setenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual se constituyó la sociedad **"INMOBILIARIA MILMO GARZA" S.A. DE C.V.**
2. - Escritura Pública número 39,613-treinta y nueve mil seiscientos trece, de fecha 02-dos días del mes de enero del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; por la cual se cambia la denominación de la sociedad **"INMOBILIARIA MILMO GARZA" S.A. DE C.V.** por la de **"INMOBILIARIA MILMO" S.A. DE C.V.**
3. Escritura Pública número 6,812-seis mil ochocientos doce, de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual la sociedad **"INMOBILIARIA MILMO" S.A. DE C.V.** compra el predio de 144,788.00 metros cuadrados.
4. - Escritura Pública número 24,004-veinticuatro mil cuatro, de fecha 10-diez días del mes de junio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual la sociedad **"INMOBILIARIA MILMO" S.A. DE C.V.** le otorga poderes generales a favor del Licenciado Francisco Milmo Rangel y otros.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; 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 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, y fracción III puntos 3.1; 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.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la 0Sala 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** y dado que el predio se encuentra dividido por la Avenida Manuel J. Clouthier, formando dos superficies, la ubicada al Sur y frente a dicha Avenida es una zona clasificada como: **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, e inserta en una zona clasificada como **(ZT) ZONA DE TRANSICION**, ambas superficies por dicha avenida, deberán respetar un alineamiento vial de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la Avenida Manuel J. Clouthier; y para superficie ubicada al Norte de la misma Avenida, la zona se clasifica como **(HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR** y además de **(CC) CRECIMIENTO CONTROLADO** y el resto es una zona No Urbanizable, en las cuales los Usos solicitados y el requerimiento de cajones para los mismos son:

### COMPATIBILIDAD DE USOS PARA LA ZONA DE (CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO UBICADA AL SUR Y FRENTE A LA AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	ESTACIONAMIENTO
<b>1.1 VIVIENDA</b>		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido	2.3 Cajón por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Condicionado	1.2 Cajón por vivienda
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>		
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>		
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.7 Dulcerías	Permitido	1 cajón por cada 25 m2

2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.14 Mercerías.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>		
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Permitido	1 cajón por cada 20 m2
2.3.2 Mercado popular	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
<b>2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLE.</b>		
2.4.1 Gasolineras	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES.</b>		
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías.	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
2.5.3 Vidrieras	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>		
2.6.1 Agencia de Automóviles Camiones y Motocicletas	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
2.6.2 Local de ventas de Automóviles y Motocicletas.	Permitido	1 cajón por cada 50 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción etc.	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>		
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.4 Alquiler de Vehículos	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cibercafés	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Artes y perforaciones	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2

3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de Calzado	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>		
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	1 cajón por cada 50 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>		
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas.	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Taller eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.11 Vulcanizadora	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado	1 cajón por cada 10 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.4.6 Servicar	Condicionado	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>		
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.5.7 Video clubes	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>		
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.6.9 Videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>		
3.7.1 Clubes sociales.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>		
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	Condicionado	2 cajón por cada Cuarto





3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado	3 cajón por cada Habitación
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas.	Condicionado	3 cajón por cada Habitación
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas.	Condicionado	3 cajón por cada Habitación
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>		
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido	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.	Permitido	1 cajón por cada 10 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>		
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>		
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido	No Aplica
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>		
3.12.1 Internados	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.12.3 Templo y Lugares de culto	Permitido	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>		
3.13.2 Columbarios / Osarios	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>		
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Bases de taxis.	Condicionado	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado	Sujeto a dictamen
3.14.6 Estaciones de T.V y/o Radio	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.14.7 Estudios de grabación	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.14.8 Helipuertos	Condicionado	Sujeto a dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías.	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.15 SALUD</b>		
3.15.1 Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y Centros geriátricos.	Permitido	1 Consultorio
3.15.2 Unidades Medicas	Permitido	4 Camas
3.15.3 Clínica y Hospitales	Condicionado	4 Camas



3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido	0.5 Consultorio
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales.	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia.	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>		
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.16.3 Guarderías	Condicionado	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casa Cuna	Permitido	1 cajón por cada 100 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.16.7 Orfanatos	Condicionado	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>		
3.17.1 Centro antirrábico, Perrerías municipales	Condicionado	1 cajón por cada 100 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, venta de Mascotas.	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado	1 cajón por cada 40 m2
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.18 EDUCACION</b>		
3.18.1 Jardín de Niños	Condicionado	1 cajón por cada Aula
3.18.2 Primaria	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundarias	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatorias	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional.	Permitido	0.25 cajón por cada Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales.	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial.	Permitido	2 cajón por cada Aula
<b>3.19 CULTURA</b>		
3.19.1 Acuarios	Permitido	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.19.5 Zoológicos	Permitido	1 cajón por cada 200 m2
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>		
3.20.1 Mini Bodega	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.20.6 De productos molestos	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2

**COMPATIBILIDAD DE USOS Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, PARA LA ZONA DE (HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR (SUPERFICIE UBICADA AL NORTE DE LA AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER) Y ADEMÁS PRESENTA UNA ZONA DE (CC) CRECIMIENTO CONTROLADO AL CONTAR CON PENDIENTES DESDE 15 A 45%, SOLAMENTE HASTA 250.00 METROS**

**LINEALES DE PROFUNDIDAD APROXIMADAMENTE MEDIDOS A PARTIR DE LA CITADA AVENIDA, LO QUE RESTA DEL PREDIO HACIA EL NORTE ES UNA ZONA NO URBANIZABLE. (LO ANTERIOR DE ACUERDO A LOS PLANOS QUE CONTIENEN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO POR EL ING. J. GILBERTO MONTOYA VILLANUEVA, CEDULA PROFESIONAL 495308 Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE FUERAN ALLEGADOS POR EL PROPIO SOLICITANTE)**

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	ESTACIONAMIENTO
1.1 VIVIENDA		
1.1.1 Unifamiliar	Permitido	1 Cajón, hasta 200 M2 2 cajones, mayores de 200 m2

**III.-** En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** y dado que el predio se encuentra dividido por la Avenida Manuel J. Clouthier, formando dos superficies; la que se ubica al Sur y frente a la Avenida es clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** y además inserto en una zona **(ZT) ZONA DE TRANSICION**, y la zona ubicada al Norte de la citada Avenida, es clasificada como **(HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR** y presentando además una zona de **(CC) CRECIMIENTO CONTROLADO** y lo que resta del predio hacia el norte es **No Urbanizable**, por presentar pendientes mayores a 45%; (ambas superficies deberán respetar un alineamiento vial de 50.00 metros, 25.00 metros a partir del eje de la Avenida Manuel J. Clouthier); por lo que, los giros antes mencionados son considerados como **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que 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.-** Que, tomando en cuenta que la superficie que nos ocupa, también se encuentra en la zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, a la misma, únicamente le serán aplicables 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.

**V.-** Ahora bien, para la aplicación de los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, se considera lo indicado en los datos que contienen los planos de levantamiento topográfico realizado por el ing. J. Gilberto Montoya Villanueva, cedula profesional 495308, así como los demás documentos que fueran allegados por el propio solicitante, de esta manera y de acuerdo a las zonas en las que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 144,788.02 metros cuadrados, la cual presenta una afectación vial de 1,136.42 metros cuadrados (Av. Manuel J. Clouthier), partiendo el predio en 02-dos superficies las cuales se desglosan de la siguiente manera: al Sur y con frente a dicha Avenida, con una superficie de 5,085.00 metros cuadrados, al encontrarse en una zona de (CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, se desglosan en: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces la superficie del terreno, y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25**; Con un numero de niveles máximo de hasta 10-diez niveles, debiéndose considerar y respetar al momento de presentar el proyecto correspondiente, lo señalado por el numeral 45 del Reglamento de Zonificación referido, que a la letra dice: “**ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.**”; por otra parte, de acuerdo a lo establecido por el artículo 45 BIS, del mismo Ordenamiento Legal, que al efecto señala: “**Artículo 45 BIS. Los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan**”, por tanto, al encontrarse dicha superficie inmersa en una zona **(ZT)-ZONA DE TRANSICION** los lineamientos para esta zona, son los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25**; Con un numero de niveles máximo de hasta **07-siete** niveles.

Para la superficie de **22,398.09** metros cuadrados, ubicada al Norte de la Avenida Manuel J. Clouthier y que se encuentra en una zona **(HU)-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, corresponden a los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.00** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.20**; Con un numero de niveles máximo de hasta **04-cuatro** niveles.

**Para la superficie que se señala en (CC) CRECIMIENTO CONTROLADO, los lineamientos se desglosan de la siguiente manera:**

**PENDIENTE BAJA 0 – 15%** de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25**.

**PENDIENTE BAJA 15% – 30%** de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.60** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.30** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.25** como mínimo, **ÁREA LIBRE 0.40**.

**PENDIENTE BAJA 30% – 45%** de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.40** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **0.80** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.30** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.60**.

Respecto al resto de la superficie de **116,168.51** metros cuadrados, se encuentran en una zona determinada como **NO URBANIZABLE**.



De acuerdo a lo anteriormente mencionado, deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción para los giros que se encuentran en la categoría de permitidos y condicionados.

De acuerdo a la zonificación, las densidades habitacionales son:

ZONA:	DENSIDADES:
<b>(HU) HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b>	Densidad 56 viv/Hectárea
<b>(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO</b> (para esta zona, deberá considerar lo señalado por el artículo 45 del Reglamento de Zonificación mencionado)	Densidad 120 viv/Hectárea
<b>(ZT) ZONA DE TRANSICION</b>	Densidad 120 viv/Hectárea
<b>(PENDIENTE BAJA 0 - 15%)</b>	Densidad 24 viv/Hectárea
<b>(PENDIENTE BAJA 15% - 30%)</b>	Densidad 14 viv/Hectárea
<b>(PENDIENTE BAJA 30% - 45%)</b>	Densidad 6 viv/Hectárea
<b>(D6) DENSIDAD MEDIA</b>	Densidad 56 viv/Hectárea
<b>(D9) DENSIDAD MEDIA</b>	Densidad 95 viv/Hectárea

**VI.** -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 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**VII.** - De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14 de diciembre del 2016 se observó al momento de la visita el predio se encontraba al momento baldío, no existe construcción al momento de la inspección y no se puede determinar los cajones de estacionamiento.

**VIII.** - Es pertinente aclarar, que el inmueble que nos ocupa, no colinda con la calle Díaz Ordaz, toda vez, que del plano topográfico presentado, se deduce claramente la lejanía que tiene respecto a la citada calle e incluso entre ellos refiere la existencia de vías de ferrocarril, por ende, no resulta aplicable la zonificación por la citada calle Díaz Ordaz, y mucho menos la aplicación de lineamientos y densidades por dicha zona, no obstante lo anterior, deberá respetar el derecho de vía que establece la Secretaría de Comunicaciones y Transportes con relación a las mismas.

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

#### ACUERDA

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO SUELO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIO)**, (únicamente los señalados en el considerando II de este resolutivo), para el predio ubicado en la **AVENIDA MANUEL J. CLOUTHIER**, en la **ZONA SANTA MARIA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-887**, el cual tiene una superficie total de **144,788.02** metros cuadrados, la cual tienen una afectación vial de **1,136.42** metros cuadrados, partiendo el predio en 02-dos superficies las cuales se desglosan de la siguiente manera al Sur y con frente a la Avenida Manuel J. Clouthier, con una superficie de **5,085.00** metros cuadrados y al Norte de la mencionada Avenida **138,566.60** 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.”

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 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.

Lineamientos	Superficie a Dictamina: 144,788.02 m2					
	CLASIFICADOS			PENDIENTES		
	NORMA (CMI) COEF	NORMA (ZT) COEF	NORMA (HU) COEF	0 - 15% COEF	15% - 30% COEF	30% - 45% COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	0.75	0.80	0.75	0.60	0.40
C. U. S. (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	3.50	2.00	1.50	1.30	0.80
ÁREA LIBRE	0.25	0.25	0.20	0.25	0.40	0.60
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	0.12	0.10	0.15	0.25	0.30
Nº de Niveles (Máximo)	10 - Nivel	07 - Nivel	04 - Nivel	03 - Nivel	02 - Nivel	01 - Nivel
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	4.00 ml	4.00 ml	4.00 ml	8.00 ml	4.00 ml

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. Los niveles máximos permitidos de las Edificaciones será en (CMI)-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO de 10-diez niveles, (ZT)-ZONA DE TRANSICION de 07-siete niveles y (HU)-HABITACIONAL UNIFAMILIAR será de 04-cuatro niveles.
6. 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,

At.

conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

7. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.

8. 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano San Jerónimo.

9. 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.

10. 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.

11. **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 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 Secretaria 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.

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 Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

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 Secretaria (Se evaluará según proyecto).

15. 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.

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 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.

18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

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

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.

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.**

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.C., etc.).

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 Correspondiente.

24. Para los usos condicionados deberá cumplir los requerimientos señalados en el **Artículo 19** del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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





SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

**LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
SUS / AEDC / sefv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y dijo ser \_\_\_\_\_, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



