



17 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3565/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-244-16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "VEQ LIBRA" S.R.L." DE C.V. CON DOMICILIO EN: AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N, FRACCIONAMIENTO BRISAS ONCEAVO SECTOR (BRISAS LA PUNTA), MONTERREY, 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 17-dieciséis días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000244/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por la C. **NANCY LILIANA MORA MARTÍNEZ**, en su carácter de Apoderada Legal de la Sociedad denominada **"VEQ LIBRA" S.R.L. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 48,804-cuarenta y ocho mil ochocientos cuatro, de fecha 16-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Álvaro Ramos Alatorre, Notario Público Titular número 3-tres de la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, actuando en el protocolo del Titular de la Notaria Publica Numero 52-cincuenta y dos de esta municipalidad, Licenciado Arturo Ramos Arias, en los términos del convenio de Asociación Notarial celebrado el día 24-veinticuatro de Octubre del año 2011-dos mil once, resuelto por el Secretario General de Gobierno el día 1-primero de Noviembre de ese mismo año y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 26-veintiséis de Noviembre del año 2011-dos mil once y existencia legal mediante Escritura Pública Número 7,811-siete mil ochocientos once, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Juan Peña Acosta, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 1-uno de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga; propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N, DEL FRACCIONAMIENTO BRISAS ONCEAVO SECTOR (BRISAS LA PUNTA)** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **38-830-002**; acompañando copia simple de la



Y
Q
P
8



Escritura Pública Número 107,107-ciento siete mil ciento siete, de fecha 18-dieciocho días del mes de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 53-cincuenta y tres, Asociado con el Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, ambos con ejercicio en el Primer Distrito y Actuando en el Protocolo de este último; acompañando además Recibo de pago correspondiente al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), de fecha 17-dieciséis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, con número de folio 3630000075498, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey a través de la Dirección de Ingresos, para el lote identificado como 002; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA DE USO DE SUELO para HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (Señalados en la tabla que más adelante se menciona)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 4,391.32 metros cuadrados.

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, 88, 137 fracciones I 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción I y III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.2, 2.3 y 2.6, y fracción III puntos 3.1, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 y 3.19, Artículo 15 fracciones I, 43, 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; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones 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 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 LÁZARO CÁRDENAS**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde considerando dicha zona se enlistan los giros PERMITIDOS solicitados, siendo los siguientes:

46
219
[Handwritten signature]



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas/lote	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m2 por Vivienda)	Permitido
2.2 Tiendas de Especialidades	
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
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 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	Permitido
2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías	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, Pielés 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	Permitido
2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	Permitido

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
Y ECONOMÍA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y MOBILIDAD
SECRETARÍA DE CULTURA Y RECREACIÓN

R
D
y
R

Y



2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
3.1 Servicios personales	
3.1.1 Agencia de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafé	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Permitido
3.1.9 Estudios Fotográficos	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrería y Talleres de costura	Permitido
3.4 Alimentos y bebidas	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servir	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 Entretenimiento	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.2 Auto cinemas	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Permitido
3.6 Deportes y esparcimiento	
3.6.1 Gimnasio, danza, aeróbico y artes	Permitido
3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento y campos de tiro	Permitido

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE TURISMO
SECRETARÍA DE CULTURA

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.



3.6.3 Boliche, billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromos/Ciclódromos	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
3.7 Recreación Social	
3.7.1 Clubes Sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para Fiestas infantiles	Permitido
3.8 Alojamiento	
3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos	Permitido
3.9 Administración Privada	
3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros	Permitido
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10 Administración Pública	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos Descentralizados	Permitido
3.19 Cultura	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Handwritten initials and signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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...*".

IV.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 4,931.32 m ²		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M ²
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	3,698.49
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	49,313.20
ÁREA LIBRE	0.25	1,232.83
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	739.698
Nº de Niveles Máximo	+ 12 -doce niveles	
Densidad	150 viv/ha	



V.- 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 se determinará mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 3º del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, se indica lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	NORMATIVIDAD/UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas/lote	2.3 cajones por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Suites Ejecutivas de hasta 40.00 m ² por Vivienda)	1.2 cajones /vivienda

Handwritten notes and signatures in blue and black ink.



2.2 Tiendas de Especialidades	1-cajón /25.00 m2
2.2.1 Accesorios y Regalos	1-cajón /25.00 m2
2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)	1-cajón /25.00 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1-cajón /25.00 m2
2.2.4 Artículos deportivos	1-cajón /25.00 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1-cajón /25.00 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1-cajón /25.00 m2
2.2.7 Dulcerías	1-cajón /25.00 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1-cajón /25.00 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	1-cajón /25.00 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1-cajón /25.00 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1-cajón /25.00 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	1-cajón /25.00 m2
2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y lunas	1-cajón /25.00 m2
2.2.14 Mercerías	1-cajón /25.00 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos	1-cajón /25.00 m2
2.2.16 Ópticas	1-cajón /25.00 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas	1-cajón /25.00 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1-cajón /25.00 m2
2.2.19 Venta de agua purificada	1-cajón/40.00 m2
2.2.20 Viveros	
2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales	1-cajón/20.000 m2
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1-cajón/25.00 m2
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	1-cajón/15.00 m2
2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios	1-cajón/50.00 m2
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1-cajón/50.00 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-cajón/50.00 m2
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1-cajón/50.00 m2



UP
C
R
A



2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1-cajón/25.00 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1-cajón/25.00 m2
3.1 Servicios personales	
3.1.1 Agencia de viajes	1-cajón/40.00 m2
3.1.2 Alquiler de ropa	1-cajón/40.00 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1-cajón/40.00 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1-cajón/40.00 m2
3.1.5 Cerrajerías	1-cajón/40.00 m2
3.1.6 Cibercafés	1-cajón/40.00 m2
3.1.7 Sanitarios Públicos	1-cajón/40.00 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	1-cajón/20.00 m2
3.1.9 Estudios Fotográficos	1-cajón/40.00 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1-cajón/40.00 m2
3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza	1-cajón/40.00 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1-cajón/40.00 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1-cajón/20.00 m2
3.1.14 Sastrería y Talleres de costura	1-cajón/40.00 m2
3.4 Alimentos y bebidas	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-cajón/25.00 m2
3.4.3 Depósitos	1-cajón/25.00 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías	1-cajón/25.00 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-cajón/10.00 m2
3.4.6 Servicar	1-cajón/10.00 m2
3.4.7 Taquerías	1-cajón/10.00 m2
3.5 Entretenimiento	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1-cajón/10.00 m2
3.5.2 Auto cinesmas	SUJETO A DICTAMEN
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	1-cajón/10.00 m2
3.6 Deportes y esparcimiento	
3.6.1 Gimnasio, danza , aerobico y artes	1-cajón/15.00 m2
3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento y campos de tiro	1-cajón /1000.00 m2
3.6.3 Boliche ,billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1-cajón/10.00 m2
3.6.4 Canchas deportivas	SUJETO A DICTAMEN
3.6.5 Estadios, Arenas	1-cajón/4 asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.);juegos	SUJETO A DICTAMEN

REPARTAMENTO DE REVISIÓN
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DISEÑO Y ECOLOGÍA
2016

8
19
4



mecánicos	1-cajón/4 asientos
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromos/Ciclodromos	1-cajón/15.00 m ²
3.6.9 Videojuegos	
3.7 Recreación Social	1-cajón/10.00 m ²
3.7.1 Clubes Sociales	1-cajón/10.00 m ²
3.7.2 Salones para eventos sociales	1-cajón/10.00 m ²
3.7.3 Salones para Fiestas infantiles	
3.8 Alojamiento	1-cajón/cuarto
3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes	1-cajón/3 habitaciones
3.8.2 Hostales y Posadas	1-cajón/3 habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más	1-cajón/3 habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos	
3.9 Administración Privada	1-cajón/10.00 m ²
3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros	1-cajón/10.00 m ²
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros	
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1-cajón/30.00 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-cajón/30.00 m ²
3.10 Administración Pública	1-cajón/30.00 m ²
3.10.1 Consulados y Embajadas	1-cajón/30.00 m ²
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	1-cajón/30.00 m ²
3.10.3 Oficinas	1-cajón/30.00 m ²
3.10.4 Organismos Descentralizados	
3.19 Cultura	1-cajón/40.00 m ²
3.19.1 Acuarios	1-cajón/60.00 m ²
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1-cajón/60.00 m ²
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	1-cajón/60.00 m ²
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	1-cajón/200.00 m ² de terreno
3.19.5 Zoológicos	

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



VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 20-veinte de Junio del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el estado actual del predio es baldío al momento de la inspección).

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 DE SUELO para LOS GIROS DE HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (señalados en el considerando II de la presente resolución), para el predio ubicado en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA S/N, DEL FRACCIONAMIENTO BRISAS ONCEAVO SECTOR (BRISAS LA PUNTA), jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 38-830-002, el cual cuenta con una superficie de terreno de 4,391.32 metros cuadrados.

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

1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
2. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.



3. En cuanto a lineamientos urbanísticos 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 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 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 más de 12-doce 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, 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 anexa 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.
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 **Art. 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:
 - 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 pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara 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.
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).



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA GENERAL DEL ESTADO

Handwritten initials and marks in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



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 **Art. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
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 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.
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.

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.

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.



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 / construcción.

SEXTO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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.

SEPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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

Handwritten initials and marks in blue ink.



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



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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO BEYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

8/ SCS / AEDC / mica / gm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse NANCY UJALVA MORA MARTINEZ siendo las 12:12 horas del día 10 del mes de MARZO del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon Gallegos

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE NANCY UJALVA MORA

FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE _____

FIRMA [Firma]