



No. de Oficio: SEDUE 6464/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000398-17

### INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO DE LEGAL DE TECNOLOGIA EN  
BIENES RAICES, S.A. DE C.V. Y COPS,  
CON DOMICILIO EN PADRE MIER No. 1545, COLONIA  
MARIA LUISA, 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 12-doce días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho, -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000398-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro del mes de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Luis Edmundo Bermejo Licea, en su carácter de apoderado legal de las sociedades denominadas **TECNOLOGIA EN BIENES RAICES, S.A. DE C.V., DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE, S.A. DE C.V. Y CRUX DESARROLLOS, S. DE R.L. DE C.V.**, propietarias del inmueble ubicado en la calle **SERVICIO POSTAL (antes Ladrón de Guevara), 5/N, COLONIA REGINA**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 16-019-052**, quienes se acreditan por la Escritura Pública número 15,758-quinze mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha 22-veintidos días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud para cual se pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO (MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS)**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de **9,709.67** metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 16,750-dieciséis mil setecientos cincuenta, de fecha 30-treinta de Noviembre del 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Titular de la Notaría Pública Número (12) doce, con ejercicio en este Municipio; por medio del cual se constituye la sociedad denominada **"DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V.**

Escritura Pública Número 37,950-treinta y siete mil novecientos cincuenta, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; por medio del cual se constituye la sociedad denominada **"TECNOLOGIA EN BIENES RAICES", S.A. DE C.V.**

Escritura Pública Número 11,975-once mil novecientos setenta y cinco, de fecha 01-primer de Agosto del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número (130) ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito; por medio del cual se constituye la sociedad denominada **"CRUX DESARROLLOS", S. DE R.L. DE C.V.**

Acta Fuera de Protocolo Número 44,113-cuarenta y cuatro mil ciento trece, de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; por medio de la cual



se certificó que la sociedad denominada "TECNOLOGIA EN BIENES RAICES", S.A. DE C.V., otorga poder para actos de administración para el C. Luis Edmundo Bermejo Licea.

Acta Fuera de Protocolo Número 075/59,150/17-setenta y cinco, diagonal cincuenta y nueve mil ciento cincuenta, diagonal diecisiete, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número (75) setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; por medio de la cual se ratifica que las sociedades denominadas "DON DIEGO INMOBILIARIA DEL NORTE", S.A. DE C.V. y "CRUX DESARROLLOS", S. DE R.L. DE C.V., otorgan poder para actos de administración para el C. Luis Edmundo Bermejo Licea, entre otros.

### 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, 121 fracción I, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y 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 3 inciso a), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20; 15 fracciones I y II, 19 fracciones I, II, III y IV, 156, 157 fracciones I y II, y 160 BIS 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 y 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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**. En una zona clasificada como **(CI) - CORREDOR INDUSTRIAL**, en el cual los Usos solicitados son:

#### COMPATIBILIDAD DE USOS PARA CORREDOR INDUSTRIAL

GIRO ESPECÍFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lanas	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido

2.2.20 Viveros	Permitido
<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
2.3.2 Mercado popular	Permitido
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia	Permitido
<b>2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>	
2.4.1 Gasolineras	Permitido
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado
2.4.3 Unidades de carburación	Permitido
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
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
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.2 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.3 Gerrijerías	Permitido
3.1.4 Overcafés	Permitido
3.1.5 Estudios fotográficos	Permitido
3.1.6 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido
3.1.7 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.8 Reparación de calzado	Permitido
3.1.9 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.10 Sastrerías y Talleros de costura	Permitido
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
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	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (Punigación,	Permitido
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.1 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Permitido
3.3.2 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.3 Lavado de Autos	Permitido
3.3.4 Lavado y engrasado	Permitido

3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido
3.4.6 Servicar	Permitido
3.4.7 Taquerías.	Permitido
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Condicionado
3.5.6 Centros nocturnos	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y artes	Permitido
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, Velódromo/Ciclódromos	Permitido
3.6.9 Videocargos	Permitido
<b>3.7 RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes Sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
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	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y	Permitido
<b>3.9 ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
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 Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
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
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.2 Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	Condicionado
3.11.3 Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Permitido
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	Permitido
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Permitido
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	Permitido
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templo y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.2 Columbarios / Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Permitido
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Permitido
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	Permitido
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades Médicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Permitido
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5 Casas cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Permitido
3.16.7 Orfanatos	Permitido
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías municipales	Condicionado



3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.4 Preparatorias	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia	Permitido
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Permitido
<b>3.19 CULTURA</b>	
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
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	Permitido
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Permitido
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Permitido
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Permitido
3.20.5 De productos inocuos	Permitido
3.20.6 De productos molestos	Permitido
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	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 CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**. En una zona clasificada como **(CI) - CORREDOR INDUSTRIAL** y los usos antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**.

Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en el considerando inmediato anterior, resulta viable 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 habitada. Cuando las 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 Alto 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 (ZI), aplicaran las disposiciones II, III y IV del presente artículo, así como las demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- En cuanto a 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, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de 9,789.67 metros cuadrados, cumplirlos como en seguida se desglosan: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (7,342.25 metros cuadrados) como máxima, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces la superficie del terreno (97,896.70 metros cuadrados), y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (1,468.46 metros cuadrados) como mínima, **ÁREA LIBRE**, **0.25** (2,447.42 metros cuadrados); mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación para los giros que entran en la categoría de permitidos y condicionados (descritas en el considerando II de esta resolución). Debiendo respetar un número de niveles máximo permitido de hasta **+12-doce** niveles; y 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.

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



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	1 Cajón por Vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1 Cajón por Vivienda
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 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	1 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 285 m2
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	1 cajón por cada 215 m2
2.4.3 Unidades de carburación	1 cajón por cada 215 m2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferrerías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 60 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.1.5 Corrajerías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	

3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación,	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 75 m <sup>2</sup>
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.6 Servisar	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.7 Tiquerías.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.5.2 Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.5.6 Centros nocturnos	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para monopatín, Escalada	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	1 cajón por cada 6 m <sup>2</sup>
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.): juegos mecánicos	Sujeto a Dictamen
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclódromos	1 cajón por cada 6 m <sup>2</sup>
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>3.7 RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes Sociales	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	1 cajón por 2 cuarto

3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por 4.5 Habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y	1 cajón por 4.5 Habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y	1 cajón por 4.5 Habitaciones
<b>3.9 ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No Aplica
3.11.2 Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos)	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.11.5 Estaciones de policía y Tránsito	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.12.3 Templo y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.2 Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.14.2 Base de taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.14.10 Pensiones para camiones	Sujeto a Dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por 1.5 Consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	1 cajón por 6 camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por 6 camas

3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	1 cajón por 1 Consultorios
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 75 m <sup>2</sup>
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.5 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 Aulas
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	1 cajón por cada 85 m <sup>2</sup>
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 85 m <sup>2</sup>
3.19.3 Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	1 cajón por cada 85 m <sup>2</sup>
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 85 m <sup>2</sup>
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005) o explosivos	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005)	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 08-ocho de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, se observó al momento de la visita sin uso la construcción, no se anexó plano, no cuenta con cajones de estacionamiento.

VII.- El solicitante anexa un requerimiento y conforme al levantamiento de zonificación realizado por el mismo, se constató que el lote en cuestión Predomina da la siguiente manera la mayoría de los lotes dentro del perímetro de los 100 m) son industria y comercio.

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 LICENCIAS MUNICIPALES DE USO SUELO (MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS), en el inmueble ubicado en la calle SERVICIO POSTAL (antes Ladrón de Guevara), S/N, COLONIA REGINA, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70) 16-019-052, el cual tiene una superficie total de 9,789.67 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 advierte 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 urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

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. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de +12-doce niveles
5. 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.
6. 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 Industrial Moderna.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
10. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
11. 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).

12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cédula profesional de quien los realice, los cuales deberán ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
13. 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.
14. 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.
15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
16. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
17. 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.
18. 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 cédula profesional.
19. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por el predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
20. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al obtener las licencias de construcción y uso de edificación.

**CUARTO.** - 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.

**QUINTO.** - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** - 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.

**SÉPTIMO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la Revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se

utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

**NOVENO.**- 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.

**DÉCIMO:** 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 y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES TOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Edmundo Bermeja Licea siendo las 9:30 horas del día 21 del mes de Marzo del 2018.

EL C. NOTIFICADOR	LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE <u>Daniel Gonzalez</u>	NOMBRE <u>Luis Bermeja Licea</u>
FIRMA <u>[Firma]</u>	FIRMA <u>[Firma]</u>
NO. DE GAFETE <u>112589</u>	