



Oficio No.: SEDUE 7285/2018  
Expediente Administrativo L-000478-17

**INSTRUCTIVO**

**PROPIETARIA: C. MARÍA ESTHELA DÍAZ PÉREZ Y  
TITULAR: C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL  
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "INVERSIONES HEB,  
S. A. DE C. V." (ARRENDATARIA)**

**DOMICILIO: CALLE HIDALGO N° 2405, EN EL CENTRO  
DE MONTERREY, NUEVO LEON.**

**Presente. -**

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000478-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Everardo Manuel Lugo Ríos, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "INVERSIONES HEB S.A. DE C.V.", arrendataria, del inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 52-001-025; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 19,281.13 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:



1. Escritura Publica Numero 12,488-doce mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L., la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Inmueble** identificado como lote 3, ubicado en jurisdicción del Rancho el Uro, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 19,281.13 metros cuadrados, a favor de la Licenciada María Esthela Díaz Pérez y "**DESARROLLADORA M&D S.A. DE C.V.**" como las partes compradoras, en la que les corresponde una copropiedad del 20% y 80 % respectivamente.
2. Escritura Publica Numero 13,207-trece mil doscientos siete, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual se hace constar la **Constitución** de la Sociedad denominada "INVERSIONES HEB S.A. DE C.V."
3. Escritura Publica Numero 14,983-catorce mil novecientos ochenta y tres, de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual la Sociedad denominada "INVERSIONES HEB S.A. DE C.V.", otorga **Poder General para Actos de Administración**, entre otros, a favor del Sr. Andrés Humberto Treviño Fernández.
4. Escrito de fecha 11-once de Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual, el Sr. Andrés Humberto Treviño Fernández, apoderado legal de "INVERSIONES HEB, S.A. DE C.V.", otorga Poder Especial para Actos de Administración

*Handwritten signature/initials*

0000003



a favor de los Sres. Fernando Javier Rodríguez Izquierdo y Everardo Manuel Lugo Ríos, escrito debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L., tomándose razón de la misma en el libro de Control de Actas fuera de protocolo bajo el número 130/32209/17-ciento treinta diagonal treinta y dos mil doscientos nueve diagonal diecisiete, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete.

5. Escritura Publica Numero 22,595-veintidós mil quinientos noventa y cinco, de fecha 20-veinte de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en donde hace constar el **Contrato Privado de Compra Venta de Bien Inmueble**, identificado como lote 3, ubicado en jurisdicción del Rancho el Uro, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 19,281.13 metros cuadrados, por medio del cual, la Licenciada María Esthela Díaz Pérez, adquiere de la empresa "DESARROLLADORA M&D" S.A. DE C.V., el 80 % de la propiedad del mismo.
6. Escritura Publica Numero 18,155-dieciocho mil ciento cincuenta y cinco, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Arrendamiento** que celebran por una parte la Señora María Esthela Díaz Pérez, como la Arrendadora y por otra parte, la Sociedad Mercantil denominada "INVERSIONES HEB. S.A. DE C.V.", como la Arrendataria, representada conjuntamente por sus apoderados el Ing. Andrés Humberto Treviño Fernández y el Lic. Juan José Rodríguez Cienfuegos, respecto del predio identificado con el expediente catastral 52-001-026, con una superficie de 19,332.68 metros cuadrados, ~~identificado también como lote 4-cuatro~~ y respecto del predio identificado con el expediente catastral ~~52-001-025~~, con una superficie de **19,281.13 metros cuadrados**, identificado también como lote 03-tres, ubicados en jurisdicción del Rancho El Uro, en este municipio, siendo el segundo objeto del presente tramite.

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 ~~acreditar~~ conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XLV y LXXIX, 7, 11 fracción XII, 136 fracción III incisos a) al d), 148 fracción I, 202 fracción X, 203 fracciones I y II, 360 fracciones I a IX, 364, 365, 375 fracción III, 400, 462 y transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción LXXIII, 5 fracciones I y II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 incisos b), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 43, 73 BIS-1, 139, 156, 157 fracciones I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo a lo señalado en el cuadro 21 (del apartado de notas), segundo párrafo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LOS CRISTALES**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**. En esas circunstancias se debe considerar lo citado en el apartado de notas de dicho plan, que dice: "*Para la delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los*



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en el momento lo sustituya.", por lo que en este Plan, los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 2.3.3 TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y 3.4.5 RESTAURANTES**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: **"ARTÍCULO 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población."

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de **2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados** son los numerales siguientes: 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; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Tendas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

IV.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020 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 (CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO) son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 19,281.13 m2			
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		
	COEF		M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80		15,424.90
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5		67,483.96
ÁREA LIBRE	0.20		3,856.23
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10		1,928.11

0000004

012324

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



De acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco será la siguiente: *...“II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.”...*

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la citada Ley de Asentamientos Humanos.

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, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, tal y como lo establece el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Los Cristales, se indica lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
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.	1-cajón /30.00 m <sup>2</sup>
2.3.3 Tiendas de Autoservicio	1-cajón /30.00 m <sup>2</sup>
3.4.5 Restaurantes	1-cajón /12.00 m <sup>2</sup>

VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se hace constar que el predio se encuentra sin uso, esta baldío. No hay construcción.

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 MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE**, en el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **52-001-025**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 19,281.13 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giros señalados en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 el artículo 136 fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. Para los predios fuera de fraccionamiento, deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 fracciones III, IV y V, incluyendo los tres últimos párrafos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:  
I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.  
En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;  
II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;  
III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;  
IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y  
V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.  
Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.  
Tratándose de cesión, esta deberá ser destinado 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.  
La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León."
3. 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.
4. 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.
5. El proyecto que presente, deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20 como mínimo.
6. La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco será, para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto, de 3-tres pisos o 12-doce metros, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de



cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

8. Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, citada.
9. 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, tal y como lo establece el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el considerando VI de la presente resolución, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano La Bola.
11. En las áreas de estacionamiento deberá 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.
12. 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 centralmente 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.
13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
14. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (Se evaluará según proyecto)
15. 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).
16. 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 cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

17. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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.
18. 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.
19. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
20. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
21. 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.
22. 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.
23. 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.), así como de los límites federales (CNA) y/o la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
24. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal, de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.

**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 375 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO.** - La Licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de **03-tres años**, si no se ejerce el derecho por ellas conferido y se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, de acuerdo a lo señalado por el artículo 295 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 para el 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 385 fracción I a IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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."*

ELIMINADO: 9 palabras 1 Nombre de persona física 2. Nombre de persona física 3. Firma de persona física, con fundamento Legal. Acuerdo de Confidencialidad de fecha 11-Once de diciembre de 2020 -dos mil veinte, por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

**SEPTIMO.** - Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 362 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

  
H. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LIC. HORACIO BORTONI VÁZQUEZ

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

SES / EAM / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo, que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 11:30 horas del día 07 del mes de septiemb. del 2018.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Daniel Cruz

FIRMA

No. DE GAFETE

112289

22

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

FIRMA



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No.: SEDUE 7285/2018  
Expediente Administrativo L-000478-17

**ACUERDO**

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000478-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. **Everardo Manuel Lugo Ríos**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**INVERSIONES HEB, S.A. DE C.V.**", arrendataria, del inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **52-001-025**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 19,281.13 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Publica Numero 12,488-doce mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha 18-dieciocho de Diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Compra Venta de Inmueble** identificado como lote 3, ubicado en jurisdicción del Rancho el Uro, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 19,281.13 metros cuadrados, a favor de la Licenciada María Esthela Díaz Pérez y "**DESARROLLADORA M&D**" S.A. DE C.V. como las partes compradoras, en la que les corresponde una **propiedad** del 20% y 80 % respectivamente.
2. Escritura Publica Numero 13,207-trece mil doscientos siete, de fecha 21-veintuno de Agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual se hace constar la **Constitución** de la Sociedad denominada "**INVERSIONES HEB S.A. DE C.V.**".
3. Escritura Publica Numero 14,983-catorce mil novecientos ochenta y tres, de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual la Sociedad denominada "**INVERSIONES HEB S.A. DE C.V.**", otorga **Poder General para Actos de Administración** y otros, a favor del Sr. Andrés Humberto Treviño Fernández.
4. Escrito de fecha 11-once de Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual, el Sr. Andrés Humberto Treviño Fernández, apoderado legal de "**INVERSIONES HEB, S.A. DE C.V.**", otorga Poder Especial para Actos de Administración a favor de los Sres. Fernando Javier Rodríguez Izquierdo y Everardo Manuel Lugo Ríos, escrito debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L., tomándose razón de la misma en el libro de Control de Actas fuera de protocolo bajo el número 130/32209/17-ciento treinta diagonal treinta y dos mil doscientos nueve diagonal diecisiete, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2017-dos mil diecisiete.
5. Escritura Publica Numero 22,595-veintidós mil quinientos noventa y cinco, de fecha 20-veinte de Julio del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; en donde hace constar el **Contrato Privado de Compra Venta de Bien Inmueble**, identificado como lote 3, ubicado en jurisdicción del Rancho el Uro, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 19,281.13 metros cuadrados, por medio del cual, la Licenciada María Esthela Díaz Pérez, adquiere de la empresa "**DESARROLLADORA M&D**" S.A. DE C.V., el 80 % de la propiedad del mismo.

0000007

012315

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



6. Escritura Publica Numero 18,155-dieciocho mil ciento cincuenta y cinco, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito, en la Ciudad de Monterrey, N. L.; mediante la cual se hace constar el **Contrato de Arrendamiento** que celebran por una parte la Señora María Esthela Díaz Pérez, como la Arrendadora y por otra parte, la Sociedad Mercantil denominada "INVERSIONES HEB. S.A. DE C.V.", como la Arrendataria, representada conjuntamente por sus apoderados el Ing. Andrés Humberto Treviño Fernández y el Lic. Juan José Rodríguez Cienfuegos, respecto del predio identificado con el expediente catastral 52-001-026, con una superficie de 19,332.68 metros cuadrados, identificado también como lote 4-cuatro y respecto del predio identificado con el expediente catastral **52-001-025**, con una superficie de **19,281.13 metros cuadrados**, identificado también como lote 03-tres, ubicados en jurisdicción del Rancho El Uro, en este municipio, siendo el segundo objeto del presente tramite.

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 3 fracciones XLV y LXXIX, 7, 11 fracción XII, 136 fracción III incisos a) al d), 148 fracción I, 202 fracción X, 203 fracciones I y II, 360 fracciones I a IX, 364, 365, 375 fracción III, 400, 462 y transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 4 fracción LXXIII, 5 fracciones I y II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 incisos b), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.3 y fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 43, 73 BIS-1, 139, 156, 157 fracciones I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo a lo señalado en el cuadro 21 (del apartado de notas), segundo párrafo, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO LOS CRISTALES**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**. En esas circunstancias se debe considerar lo citado en el apartado de notas de dicho plan, que dice: "*Para la delegación Huajuco, los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, así como el requerimiento de cajones de estacionamiento, serán los señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 o el que en el momento lo sustituya.*", por lo que en este Plan, los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 2.3.3 TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y 3.4.5 RESTAURANTES**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes:** los que en una zona determinada ocupan 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. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población."...



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

III.- Así mismo, los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 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; que corresponden a: **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores, Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración Privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas); **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, y 3.18.10 Centros de educación a distancia.**

IV.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020 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 (CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO) son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 19,281.13 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	15,424.90
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	67,483.96
ÁREA LIBRE	0.20	3,856.23
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	1,928.11



De acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, la altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco será la siguiente: *...“II. Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.”...*

Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

Handwritten signature or initials.



Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la citada Ley de Asentamientos Humanos.

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 será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, tal y como lo establece el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Los Cristales, se indica lo siguiente:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
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.	1-cajón /30.00 m2
2.3.3 Tiendas de Autoservicio	1-cajón /30.00 m2
3.4.5 Restaurantes	1-cajón /12.00 m2

VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se hace constar que el predio se encuentra sin uso, esta baldío. No hay construcción.

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 establecieron en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE**, en el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL S/N**, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 52-001-025, el cual cuenta con una superficie de terreno de 19,281.13 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giros señalados en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, 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 el artículo 136 fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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. Para los predios fuera de fraccionamiento, deberá dar cumplimiento con lo indicado en el Artículo 212 fracciones III, IV y V, incluyendo los tres últimos párrafos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

*Handwritten signature and initials.*



**Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, el cual establece lo siguiente: "Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;
- II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;
- III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;
- IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y
- V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Quando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León."

- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. El proyecto que presente, deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80 como máximo**, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5 veces la superficie del terreno como máximo**, **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10 como mínimo** y **Área Libre** de **0.20 como mínimo**.
- 6. La altura máxima de las edificaciones en la delegación **Huajuco** será, para las zonas habitacional multifamiliares y Corredores de Bajo, Mediano y **Alto Impacto**, de 3-tres pisos o 12-doce metros, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 7. Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- 8. Para todas las zonas la contabilización de la altura, será en los siguientes términos: En los predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; en los predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, citada.



*[Handwritten signature]*



9. 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, tal y como lo establece el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el considerando VI de la presente resolución, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano La Bola.
11. 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.
12. 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.
13. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
14. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (Se evaluará según proyecto)
15. 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).
16. 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 cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
17. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y 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.
18. 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.



Handwritten initials and a signature, possibly 'A. J. 19'.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

- 19. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 20. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
- 21. 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.
- 22. 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.
- 23. 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.), así como de los límites federales (CNA) y/o la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
- 24. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal, de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.

**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 375 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO.** - La Licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de **03-tres años**, si no se ejerce el derecho por ellas conferido y se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, de acuerdo a lo señalado por el 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 para el 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 385 fracción I a IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibiramiento 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.



Handwritten initials and numbers

0000010

012318

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



**OCTAVO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 362 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

*[Firma manuscrita]*

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

*[Firma manuscrita]*  
SUS / EAM / mica