



No. de Oficio: SEDUE 10961/2019
Expediente Administrativo L-000042-19

INSTRUCTIVO

**AL C. ADMINISTRADOR UNICO DE LA SOCIEDAD
"INMOBILIARIA REGIOMONTANA VAL, S. A. DE C.V."
DOMICILIO: AV. BENITO JUÁREZ No.1102, PABELLÓN
M, TERCER PISO EN EL CENTRO DE 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 28-veintiocho días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000042-19**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 06-seis del mes de febrero del 2019-dos mil diecinueve, por el **C. Francisco Javier Valdés Domínguez**, en su carácter de administrador único de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA REGIOMONTANA VAL, S.A. DE C.V."**, propietaria del inmueble ubicado en **MELCHOR OCAMPO S/N, CENTRO** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-208-055**, la cual es acreditada por la Escritura Pública número 1,744-mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 14-catorce días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Angélica Guadalupe Garza Valdés, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero (67) sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud por la cual se pretende obtener las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA (COMERCIO Y SERVICIOS)**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de 942.09 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 45,366-cuarenta y cinco mil trescientos sesenta y seis, de fecha 22-veintidos de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero (123) ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; por medio del cual se celebra un contrato de sociedad anónima de capital variable, denominada **"INMOBILIARIA REGIOMONTANA VAL, S.A. DE C.V."**, designándose al **C. Francisco Javier Valdés Domínguez**, como administrador único.

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 I, XVI, XLIV y LXXIX, 11 fracciones XII y XXII, 136 fracción I, 138 fracción I inciso b) y c), 141, 148 fracciones I y II, 161 fracciones I a V, 162 fracciones I a XI, 191 fracción III a VI, 202, fracción X, 210 primer y párrafos posteriores a las fracciones 360 fracción I a IX, 362, 365, 392, 364, 365, 399 fracciones I a X, 400 y 402; transitorios Primero, segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracciones II, III, 14 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, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS 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 6 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.



II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(SC) – SERVICIO Y COMERCIO**, en la cual los Usos solicitados y cajones de estacionamiento requeridos, son los siguientes:

COMPATIBILIDAD DE USOS Y CAJONES ESTACIONAMIENTO PARA ZONA DE SERVICIO Y COMERCIO

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS		
2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos deportivos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojes	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES		
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4 3.18.10	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
2.4. COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
2.4.1 Gasolineras	Condicionado	1 cajón por cada 285 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES		

2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.2 Ferreterías, Tlapelerías; Plomerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.3 Vidrierías	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
3.1 SERVICIOS PERSONALES		
3.1.1 Agencia de viajes	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.5 Cerrajerías	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.6 Cibercafés	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.6 Servicios especializados (fumigación,	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES		
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.4 Lavado de autos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres,	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.11 Vulcanizadora	Condicionado	1 cajón por cada 75 m ²
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.3 Depósitos	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido	1 cajón por cada 35 m ²
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.6 Servicar	Condicionado	1 cajón por cada 15 m ²
3.4.7 Taquerías.	Permitido	1 cajón por cada 15 m ²

3.5 ENTRETENIMIENTO		
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5.2 Auto cinemas	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.5.3 Discotecas y salones de baile	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.5.6 Centros nocturnos	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO		
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campo de Golf, Campos de Entrenamiento, Campos de tiro	Permitido	1 cajón por cada 1500 m2
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios, Arenas	Condicionado	1 cajón por cada 6 Asientos
3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.6.9 Videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACIÓN SOCIAL		
3.7.1 Clubes sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salón para eventos sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.8 ALOJAMIENTO		
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes	Permitido	1 cajón por cada 2 Cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Permitido	1 cajón por cada 4.5 Habitación
3.9 ADMINISTRACION PRIVADA		
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA		
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido	No Aplica
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de Policia y Transito	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado	1 cajón por cada 25 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado	1 cajón por cada 45 m2
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1 Internados	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.13. SERVICIOS FUNERARIOS		

3.13.2 Columbarios/Osarios	Condicionado	1 cajón por cada 50 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.14.2 Bases de taxis	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Permitido	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de TV y/o Radio	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.7 Estudios de grabación	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.8 Helipuertos	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido	Sujeto a Dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.15. SALUD		
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros genéricos	Permitido	1 cajón por cada 1.5 Consultorio
3.15.2 Unidades Medicas	Permitido	1 cajón por cada 6 Cama
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Permitido	1 cajón por cada 6 Cama
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido	1 cajón por cada 1 Consultorio
3.15.5 Laboratorios de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.16. ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.16.2 Centro de integración juvenil y familiar	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.16.3 Guarderías	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado	1 cajón por cada 75 m2
3.17. ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, Venta de mascotas	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.18 EDUCACION		
3.18.1 Jardín de Niños	Permitido	1 cajón por cada 1.5 Aula
3.18.2 Primarias	Permitido	1 cajón por cada 215 m2
3.18.3 Secundarias	Permitido	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatorias	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido	1 cajón por cada 0.5 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido	1 cajón por cada 20 m2

3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido	1 cajón por cada 3 Aulas
3.18.13 Observatorios Meteorológicos y/o Astronómicos	Sujeto a Dictamen	1 cajón por cada 85 m2
3.19 CULTURA		
3.19.1 Acuarios	Permitido	1 cajón por cada 80 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Permitido	1 cajón por cada 120 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración / Curadurías de arte	Permitido	1 cajón por cada 85 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido	1 cajón por cada 85 m2
3.19.5 Zoológicos	Permitido	1 cajón por cada 200 m2
3.20. ALMACENAMIENTO		
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
3.20.5 De productos ino cuos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
3.20.6 De productos molestos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2

Cabe hacer mención que en relación al uso solicitado para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales usos "Sujetos a Dictamen", se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(SC) – SERVICIO Y COMERCIO** y los giros antes mencionados se encuentran considerados como **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS**; de acuerdo a la tabla descrita en el considerando inmediato anterior.

Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en dicho considerando, resulta viable por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "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; **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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes ..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No

deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- De acuerdo a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos, por otra parte, el Número de Niveles máximos permitidos: Es hasta más de 12-doce niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros en cada uno de sus niveles, 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 de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

V.- Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, descrita en el considerando II de esta resolución, y con relación a los cajones de estacionamiento para los usos señalados por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, como “Sujetos a Dictamen”, tales cajones de estacionamiento *se dictaminarán una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar la cantidad de cajones.*

En cuanto a las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS, lo anterior, es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV, a partir del desplante del edificio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 13-trece de Febrero del 2019-dos mil diecinueve, se observó al momento de la visita que al predio no se le está dando uso, no se agrega plano, pero no hay construcción, si cuenta con espacio para cajones.

VII.- En cumplimiento a lo señalado en el Artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el interesado anexa levantamiento de zonificación que realiza en la zona en donde se ubica el predio en cuestión, refiriendo lo siguiente; “EL 100% DE LOS LOTES DENTRO DEL PERÍMETRO DE LOS 100.00 ML SON COMERCIOS Y SERVICIOS”, argumentos que son corroborados con la visita de inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, de fecha 13-trece de Febrero del 2019-dos mil diecinueve.

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 (COMERCIO Y SERVICIOS) ÚNICAMENTE LOS SEÑALADOS EN EL CONSIDERANDO II** de la presente resolución, en el inmueble ubicado en **MELCHOR OCAMPO S/N, CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 01-208-055**, el cual tiene una superficie total de 942.09 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en las que, deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

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

1. 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.
2. 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.
3. Los Niveles máximos permitidos de las Edificaciones será de +12 niveles.
4. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros de altura por nivel de acuerdo a lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
5. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el considerando V, en este presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
6. 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.

7. 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 podrán 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.

8. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

9. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

10. 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).

11. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

12. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo. 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.

13. 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.

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

15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

16. 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.

17. 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.

18. 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.).

19. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

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 vigentes y aplicables en su momento.

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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 fracciones I a IV 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; 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 402 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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 362 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO. - La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

DECIMO PRIMERO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

ACG/ATM/ AEDC/ eats

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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____

GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



