



### INSTRUCTIVO

**AL C. BENJAMIN CLARIOND REYES RETANA**  
**DOMICILIO: Av. Paraiso 224 Colonia Hacienda el Rosario**  
**PEDRO GARZA GARCIA, 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 13-trece días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----  
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000437/18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. BENJAMIN CLARIOND REYES RETANA**, quien es propietario del inmueble ubicado en la **CALLE PRIVADA RINCON DE SANTA MARIA 108 FRACCIONAMIENTO SANTA MARIA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON**, identificado con el número de expediente catastral **22-016-008**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Numero (38,512)-treinta y ocho mil quinientos doce de fecha 05-cinco de Febrero de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular Número 75 setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO y SERVICIOS**, respecto al inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 663.23 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

### CONSIDERANDO

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 198, 202 fracción X, 362, 402 y transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 281, 282 fracciones I y II, 283 fracción I a IV, 284 y 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II, III, IV, V y VI 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, fracción III punto 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, fracción IV punto 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, fracción V punto 5.1, fracción VI punto 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 15 fracciones I y II, 19 fracciones II, III y IV, 36, 44, 46, 49, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**. En una zona clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en las cuales los Usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:



<b>GIRO ESPECIFICO</b>	
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	Permitido
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.2 Mercado popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
<b>2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>	
2.4.1 Gasolineras	Permitido
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado
2.4.3 Unidades de carburación	Condicionado
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Permitido
2.5.3 Vidrierías	Permitido
2.5.4 Para la construcción y la decoración	Permitido
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido

2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Permitido
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Permitido
<b>3.3 Servicios automotrices</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Permitido
3.3.8 Tapicería automotriz	Permitido
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Permitido
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Permitido
3.3.11 Vulcanizadoras	Permitido
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.2 Auto cinemas	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Permitido
3.5.6 Centros Nocturnos	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido

<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Permitido
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3Centros de rehabilitación social	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estación de policía y tránsito	Condicionado
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.1 Cementerios	Condicionado
3.13.2 Columbarios/Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Permitido
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Permitido
3.14.7 Estudios de Grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.10 Pensiones para camiones	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercado	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Permitido
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.3 Clínicas y Hospitales	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	Permitido
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5 Casas cuna	Condicionado
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatoria	Permitido
3.18.5 Normales	Permitido
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Permitido
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Permitido
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuario	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado



3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 de productos inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos molestos	Condicionado
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o o explosivos	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	Permitido
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
<b>4.2 MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)</b>	
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado
4.2.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	Condicionado
4.2.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
<b>4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)</b>	
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.3.2 De procesos molestos	Condicionado
4.3.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	Condicionado
4.3.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
<b>4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS O MAS)</b>	
4.4.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.4.2 De procesos molestos	Condicionado
4.4.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
4.4.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
<b>5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes</b>	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido
<b>6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS</b>	
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 Kg	Permitido
6.1.2 Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg	Condicionado
<b>6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD</b>	
6.2.2 Puente Peatonal	Condicionado
6.2.3 Parabus	Condicionado
6.2.4 Kiosco	Condicionado
6.2.5 Pendones	Permitido
<b>6.3 TORRES Y ANTENAS</b>	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	Permitido
<b>6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES</b>	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises	Sujeto a Dictamen
<b>6.5 DEPOSITO Y ALMACENES</b>	
6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	Sujeto a Dictamen

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos, 6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises, 6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos; 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 dictaminarían 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 la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en las cuales los Usos solicitados son: **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS** a excepción de los usos de 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracciones 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.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..." por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinco 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.-** Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto solamente serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción, relativo al predio material de esta determinación y en cumplimiento a las condicionantes exigibles para esta clase de usos.

V.- De acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 24 de enero de 2019, se observó en la visita que el predio se encuentra sin uso.

VI.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y el cual tiene una superficie de 663.23 metros cuadrados., respetarlos de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75**; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **5 V**; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**; **Área Libre, 0.25**, una Densidad de **150 viviendas por Hectárea** y el Numero de Niveles Máximo de **(+) 12 Niveles**; así mismo, deberá tomar en consideración lo siguiente de acuerdo al Artículo 44 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularan considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaria dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicara la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

VII.- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VIII.- Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	1.2 cajones por vivienda
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 25 m2

2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
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 por cada 20 m <sup>2</sup>
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
<b>2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES</b>	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
2.4.3 Unidades de carburación	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
2.5.4 Para la construcción y la decoración	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.6 Cybercafés	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.7 Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.1.9 Estudios fotográfico.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.3 Servicios automotrices</b>	

3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 50 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.2 Auto cinemas	Sujeto a Dictamen
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 10 m2
3.5.6 Centros Nocturnos	1 cajón por cada 10 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje pistas para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a dictamen
3.6.5 Estadios y Arenas	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	1 cajón por cada 4 asientos
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	1 cajón por cada 3 Habitaciones
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2

3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón por cada 100 m2
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40 m2
3.11.5 Estación de policía y tránsito	1 cajón por cada 15 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 200 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 200 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.1 Cementerios	1 cajón por cada 200 m2
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.2 Bases de Taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	1 cajón por cada 30 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 20 m2
3.14.10 Pensiones para camiones	Sujeto a Dictamen
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	0.5 cajón por consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 100 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 50 m2
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 100 m2
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perreras municipales	1 cajón por cada 100 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 50 m2

<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatoria	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	0.25 cajón por aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	1 cajón por cada 60 m2
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuario	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m2
3.20.5 de productos inocuos	1 cajón por cada 200 m2
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 200 m2
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o o explosivos	1 cajón por cada 200 m2
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2
<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 200 m2
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 200 m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1 cajón por cada 25 m2
4.1.4 Paillerías, Tornos, Afiladurías, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	1 cajón por cada 200 m2
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1 cajón por cada 50 m2
<b>4.2 MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)</b>	
4.2.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m2
4.2.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m2
4.2.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	1 cajón por cada 200 m2
4.2.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2
<b>4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)</b>	
4.3.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m2
4.3.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m2
4.3.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	1 cajón por cada 200 m2
4.3.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2
<b>4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS O MAS)</b>	
4.4.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 200 m2
4.4.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 200 m2

4.4.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2
4.4.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 200 m2
<b>5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes</b>	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por 1,000 m2 de terreno
<b>6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS</b>	
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 Kg	No aplica
6.1.2 Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg	No aplica
<b>6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD</b>	
6.2.2 Puente Peatonal	No aplica
6.2.3 Parabus	No aplica
6.2.4 Kiosco	No aplica
6.2.5 Pendones	No aplica
<b>6.3 TORRES Y ANTENAS</b>	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	1 cajón por cada 100 m2
<b>6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES</b>	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises	1 cajón por cada 100 m2
<b>6.5 DEPOSITO Y ALMACENES</b>	
6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	1 cajón por cada 100 m2

Que de acuerdo a 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 LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO y SERVICIOS** en el predio ubicado en la **CALLE PRIVADA RINCON DE SANTA MARIA 108 FRACCIONAMIENTO SANTA MARIA DE ESTE MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEON**, identificado con el número de expediente catastral **22-016-008**, el cual tiene una superficie total de 663.23 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 la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

1. 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.
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. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo antes citado el cual establece lo siguiente: El CUS no será aplicable en los siguientes casos: Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle. II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

4. La altura máxima permitida en las Edificaciones será de 12 niveles.

5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey

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

7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el (considerado VIII) en la presente resolución, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Cumbres Poniente.

8. 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 metros (5.00 m), 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 ochenta centímetros (2.80 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros con 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.

9. 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.

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

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

12. 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).

13. 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.

14. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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.

15. 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.

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

17. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial que se encuentra señalado, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 con respecto al predio**

18. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto esta autoridad Municipal que señala en las leyes, planes y reglamentos municipales, aplicados.

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción Ni de 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.

**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.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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 aperebimiento 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 de 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 firma la C.C. Secretario y Director de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

**LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**  
AGG / EAM/ kama

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

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

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

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_