



No. de Oficio: SEDUE 10735/2019
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000463-18

ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve.-----

---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000463-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece días del mes de Diciembre del año 2018-dos mil dieciocho, por el C. Ramiro Aurelio Montemayor Rodríguez, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **"INMUEBLES MON-RO" S.A. DE C.V.**, como Propietario del inmueble ubicado en la calle **NUEVA YORK S/N, FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN**, de esta Ciudad, identificado con los número de expediente catastral **30-121-001**, mediante la cual solicitan la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS** en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,536.43 metros cuadrados, a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

- Escritura 2,753-dos mil setecientos cincuenta y tres, de fecha 26-veintiséis de febrero del 1979-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León. En la cual propiedad a favor de **"INMUEBLES MON-RO" S.A.**
- Escritura 14,695-catorce mil seiscientos noventa y cinco, de fecha 06-seis de octubre del 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León. En la cual se celebra la transformación de **SOCIEDAD ANÓNIMA**, por el de **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo la misma denominación fundacional de **"INMUEBLES MON-RO"**.
- Escritura 14,324-catorce mil trescientos veinticuatro, de fecha 16-dieciséis de enero del 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitrés, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León. En la cual acredita su personalidad y la existencia legal de dicha sociedad.

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 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 4 inciso e), 11, 12 fracciones I, II y III, 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, 15 fracción I y II, 43, 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 CUMBRES**. En una zona clasificada como **(ZT) ZONA DE TRANSICION**, en las cuales los Usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	Condicionado
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctrico, muebles y línea blanca (domesticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanias, artículos religiosos	Permitido
2.2.4 Articulos deportivos	Permitido
2.2.5 Articulos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computacion, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematograficos	Permitido
2.2.7 Dulcerias	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerias y arreglos florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías	Permitido
2.2.15 Musica grabada, videos, instrumentos musicales, venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas	Permitido
2.2.17Prendas 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
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.4, 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	Condicionado
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
2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	Condicionado
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	Condicionado
2.4.3 Unidades de carburación	Condicionado

2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencia de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	Condicionado
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Condicionado
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Condicionado
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	Permitido
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Condicionado
3.3.5 Lavado y Engrasado	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido
3.4.3 Depósitos	Condicionado

3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías	Permitido
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	Condicionado
3.5.5 Salas o Centros de Espectáculos	Condicionado
3.5.6 Centros Nocturnos	Condicionado
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada	Condicionado
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios y Arenas	Permitido
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Permitido
3.8.2 Hoteles y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido



3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	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
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Condicionado
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.4 Funerales y Capillas de velación	Condicionado
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
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	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Permitido
3.14.7 Estudios de Grabación	Permitido
3.14.8 Helipuertos	Permitido
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Permitido
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Permitido
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas 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	Condicionado
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	Condicionado
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
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	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	Condicionado



3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardines de niños	Permitido
3.18.2 Primarias	Permitido
3.18.3 Secundarias	Permitido
3.18.4 Preparatoria	Permitido
3.18.5 Normales	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado
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	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen
3.19 CULTURA	
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
3.20 ALMACENAMIENTO	
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

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el referido Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio, son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 1,536.43 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,1478.82
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	15,304.30
ÁREA LIBRE	0.25	382.60
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	229.56
Nº de Niveles Máximo	07- siete niveles	

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, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, N.L.

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

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1 VIVIENDA	
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
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	
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
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctrico, 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 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.1, 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 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 40 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	1 cajón por cada 25 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m2
2.4 COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 200 m2
2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales	1 cajón por cada 150 m2
2.4.3 Unidades de carburación	1 cajón por cada 150 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 25 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 25 m2
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m2
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencia de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	1 cajón por cada 20 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2



3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 20 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.3 Servicios automotrices	
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
3.3.7 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
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
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 peleterías	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
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10 m2
3.5.3 Discotecas y Salones de baile	1 cajón por cada 10 m2
3.5.5 Salas o Centros de Espectáculos	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
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje 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); juegos mecánicos	Sujeto a dictamen
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m ²
3.7. RECREACIÓN SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m ²
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m ²
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m ²
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hoteles 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
3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m ²
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10m ²
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m ²
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m ²
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m ²
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 cajón por cada 40 m ²
3.11.5 Estación de policía y tránsito	1 cajón por cada 15 m ²
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 cajón por cada 15 m ²
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m ²
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.4 Funerales y Capillas de velación	1 cajón por cada 20 m ²
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m ²
3.14.2 Bases de Taxis	Sujeto a dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 20 m ²
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
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 30 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	1 cajón por cada 100 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 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	1 cajón por cada 0.5 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
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 40 m2
3.15.3Guarderías	1 cajón por cada 100 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
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
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
3.18 EDUCACIÓN	
3.18.1 Jardines de niños	1 cajón por cada aula
3.18.2Primarias	1 cajón por cada 150 m2
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	1 cajón por cada 0.25 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
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuario	1 cajón por cada 40m2

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 200m2
3.20 ALMACENAMIENTO	
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

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados 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 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.

Ahora bien, 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.

VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 11-once de febrero del 2019-dos mil diecinueve, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que, el inmueble se encuentra sin uso, este baldío al momento de la visita de inspección.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS**, para el predio ubicado en la Calle **NUEVA YORK S/N, FRACCIONAMIENTO ABRAHAM LINCOLN**, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **30-121-001**, el cual tiene una superficie total de 1,536.43 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo solamente para el giro señalado en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, ni la construcción, ya que para ello, 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 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 10.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 07- siete niveles, los cuales se contabilizarán a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.
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. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el considerado VI en el presente dictamen, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres.
7. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
8. Deberá cumplir con 01-un cajón por cada 25 totales o menos para personas discapacitadas, 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.
9. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil correspondiente de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
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 Secretaría (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 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.

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

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

15. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría.

16. 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.).

17. Deberá cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) y demás obligaciones que exija el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los demás Reglamentos aplicables al caso en concreto.

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 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 a lo dispuesto 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 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.

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir al interesado 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.

SÉPTIMO.- 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

NOVENO. - La presente autorización no exime al propietario y/o interesado del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que le sea de aplicación.

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

LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ATM/AGG/AEDC/jcsa



