



INSTRUCTIVO

AL C. ERMILO ELIZONDO CHAPA

RIO ROSAS No. 400 SUR DESPACHO 10 COLONIA
DEL VALLE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dictó lo siguiente:

Visto.- Que visto el estado actual el expediente número 152/2015 relativo al Juicio Contencioso Administrativo del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el cual: **"SE DECLARA LA NULIDAD de los actos impugnados, consistentes en la negativa ficta así como la resolución expresa contenida en el Oficio número 0436/2015 CJ-SEDUE, dentro del expediente administrativo L-005-2015, emitida por la Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo Leon, por el cual se le niega al actor la licencia municipal de uso de suelo para uso comercial y de servicios para el predio identificado con el expediente catastral 08-126-053, por las consideraciones y fundamentos de derechos expuestos...Secretario de Desarrollo Urbano y ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, emita una nueva resolución recaída a la solicitud de licencia de Uso propuesta por el ciudadano Ermilo Elizondo Chapa, en la que atendiendo a los razonamientos y fundamentos expuestos en el presente fallo, resuelva de nueva cuenta y de manera favorable la licencia solicitada"**. Que conforme a lo ordenado, esta Secretaría, acuerda:

— En Monterrey, Nuevo León, a los veintidós días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, VISTO.- De nueva cuenta el expediente administrativo para resolver el expediente administrativo número L-005/2015 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por el C. **ERMILO ELIZONDO CHAPA** quien comparece como propietario del inmueble ubicado en la calle Calzada Victoria (sin número) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número (70) 81-126-053 y el cual se conforma de una superficie total de **3,908.88** metros cuadrados; solicitud por la cual se pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA GIROS DESCRITOS COMO CONDICIONADOS Y PERMITIDOS**. Visto lo solicitado, el dictamen técnico urbanístico y las demás actuaciones que integran los autos del presente 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, 6 fracciones IV y V, 10, 11, 137 fracción IV, 281, 282, 283, 284, y 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, y 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

II. ZONIFICACIÓN y COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO.-

Considerando lo antes referido, y por lo que respecta a los lineamientos Urbanísticos, Matriz de Compatibilidad de usos de suelo, Normatividad de estacionamiento y Densidad es, se establecen en base a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; es importante precisar que el predio se encuentra inserto en una zona clasificada como **HMM – Habitacional Mixto Medio** así que el uso solicitado en el presente expediente administrativo y por ende le corresponden los lineamientos aplicables a dicha zona, y en esa virtud, al solicitarse la Licencia de Uso de Edificación y Construcción deberá cumplir con los requerimientos aplicables a la zona Habitacional Mixto Medio, mencionada.

III.- **INSPECCIÓN FÍSICA** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en De acuerdo a **Inspección Ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27 de Enero del 2015, se pudo constatar que: Al momento de la visita el inmueble se encuentra baldío y sin uso.

IV.- En cumplimiento a lo resuelto y ordenado dentro del Juicio Contencioso Administrativo precisado en el cuerpo de esta determinación, al haber sido declarada la nulidad de los actos impugnados, consistentes en la negativa ficta así como la resolución expresa contenida en el Oficio número 0436/2015 CJ-SEDUE, dentro del expediente administrativo L-005-2015, emitida por la Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo Leon, por el cual se le niega al actor la licencia municipal de uso de suelo para uso comercial y de servicios para el predio identificado con el expediente catastral 81-126-053, por las consideraciones y fundamentos de derechos expuestos...Secretario de Desarrollo Urbano y ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, emita una nueva resolución recaída a la solicitud de licencia de Uso propuesta por el ciudadano Ermilo Elizondo Chapa, en la que atendiendo a los razonamientos y fundamentos expuestos en el presente fallo, resuelva de nueva cuenta y de manera favorable la licencia solicitada".

8.
Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL USO SOLICITADO

Datos de Uso de Suelo	Superficie de Terreno 3,908.88 m2
Área por autorizar: Total de Uso de Suelo:	3,908.88 m2

VI.- LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Superficie a dictaminar: 3,908.88 metros cuadrados		
LINEAMIENTOS URBANISTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	2,931.66
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	9,772.20
ÁREA LIBRE	0.25	977.22
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.12	469.07
DENSIDAD	D10 105 VIV/HAS	41.05=41 VIVIENDAS
NIVELES (MÁXIMO)	05 NIVELES	
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS	

VII.- COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

	GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
VIVIENDA	1.1. VIVIENDA	
	1.1.1 Unifamiliar	Permitido
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	Permitido
COMERCIO	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Frutería 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 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	

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías 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, Pielés 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 3.1.3, 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	Condicionado
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de Autoservicio	Condicionado
2.3.4 Tiendas de Conveniencia	Condicionado
2.5. VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.5.4 Para la construcción y decoración	Condicionado
2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.2 Local de Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.4 Refacciones y Accesorios Automotrices	Permitido
2.6.4 Venta y Almacenaje de Autopartes Usadas	Condicionado
3.1. SERVICIOS PERSONALES	
SERVICIOS	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Lozas	Condicionado
3.1.4 Alquiler de Vehículos	Condicionado
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios Fotográficos	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionados
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y Talleres de Costura	Permitido
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e Industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y centros de copiado	Permitido



Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



3.2.4 Reparación y Mantenimiento de Aparatos Electrodomésticos, de Oficina y Computadores	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
3.2.6 Servicios Especializados (Fumigación, Impermeabilización)	Condicionado
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y Engrasado	Condicionado
3.3.6 Reparación y Mantenimiento de tráileres	Condicionado
3.3.7 Talleres Eléctricos y Mecánico 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	
3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos.	
3.4.3 Depósitos	Condicionado
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Pastelerías	Condicionado
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Condicionado
3.5. ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Condicionado
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y Artes Marciales, Yoga	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para Monopatín, Escalada	Condicionado
3.6.9 Videojuegos	Condicionado
3.7. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.7.1 Clubes Sociales	Condicionado
3.7.2 Salones para Eventos Sociales	Condicionado
3.7.3 Salones para Fiestas Infantiles	Condicionado
3.8. ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACION 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, Arrendadoras y Afianzadoras	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
3.10. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Permitido



2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

4
8.

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



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
3.11.3 Centros de Rehabilitación Social	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estaciones de Policía y Tránsito	Condicionado
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado
3.12.3 Templos y Lugares de Culto	Condicionado
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de Correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.4 Estaciones de TV y/o Radio	Condicionado
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercado	Condicionado
3.15. SALUD	
3.15.1 Centros de Salud, Dispensarios, Unidades Médicas y Centros Geriátricos	Condicionado
3.15.2 Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico 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	
3.16.1 Asilo de Ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de Integración Juvenil y Familiar	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Permitido
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancia para Ancianos.	Permitido
3.16.5 Casas Cunas	Condicionado
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	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	Permitido
3.18. EDUCACION	

8. 4 -

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

2015-2016
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



3.18.1 Jardines de niños	Permitido
3.18.2 Primarias	Permitido
3.18.3 Secundarias	Permitido
3.18.4 Preparatorias	Condicionado
3.18.5 Normales	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Condicionado
3.19. CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/curaduría de arte	Condicionado
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Condicionado
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Permitido
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	Permitido
3.20.6 De productos Inocuos	Condicionado
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de Pasteles, Dulces, Mermeladas y Salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de Cerámica	Permitido
4.1.3 Joyería y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Pailerías, Tornos, Afiladurías, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	Condicionado
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
4.2 MICROINDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado
4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (DE 11 HASTA 50 EMPLEADOS)	
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS MAS)	
4.4.1 De procesos inocuos	Condicionado

VII.- NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO

	GIRO ESPECIFICO	ESTACIONAMIENTO
VIVIE M.C.	1.1. VIVIENDA	
	1.1.1 Unifamiliar	1 cajón hasta 200 m2, 2 cajones mayores de 200 m2
	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2.3 cajones por vivienda

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



	2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS	
	2.1.1 Abarrotes, Frutería y Misceláneas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2. TIENDA DE ESPECIALIDADES	
	2.2.1 Accesorios y Regalos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficina)	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.3 Artesanías, Artículos Religiosos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.4 Artículos Deportivos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos Fotográficos y Cinematográficos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.7 Dulcerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.14 Mercerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.15 Música Grabada, Videos, Instrumentos Musicales; Venta de películas y videojuegos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.16 Ópticas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.17 Prendas de Vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y Puros	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.19 Venta de agua purificada	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.2.20 Viveros	1 Cajón x cada 40.00 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 3.1.3, 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 x cada 20.00 m2.
	2.3.2 Mercado Popular	1 Cajón x cada 40.00 m2.
	2.3.3 Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de Autoservicio	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.3.4 Tiendas de Conveniencia	1 Cajón x cada 15.00 m2.
	2.5. VENTA DE MATERIALES	
	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.5.3 Vidrierías	1 Cajón x cada 30.00 m2.
	2.5.4 Para la construcción y decoración	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.6. VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
	2.6.2 Local de Venta de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 Cajón x cada 50.00 m2.
	2.6.4 Refacciones y Accesorios Automotrices	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	2.6.5 Venta y Almacenaje de Autopartes Usadas	1 Cajón x cada 25.00 m2.
	3.1. SERVICIOS PERSONALES	
	3.1.1 Agencias de viajes	1 Cajón x cada 40.00 m2.
	3.1.2 Alquiler de ropa	1 Cajón x cada 40:00 m2.
	3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Lozas	1 Cajón x cada 40.00 m2.

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

8. 4-

2015-20
SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



3.1.4 Alquiler de Vehículos	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.5 Cerrajerías	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.6 Cibercafés	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.8 Depilación, Tatuajes; Aretes y Perforaciones	1 Cajón x cada 20.00 m2.
3.1.9 Estudios Fotográficos	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de Belleza	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.12 Reparación de Calzado	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.1.14 Sastrerías y Talleres de Costura	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.2. SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y centros de copiado	1 Cajón x cada 20.00 m2.
3.2.4 Reparación y Mantenimiento de Aparatos Electrodomésticos, de Oficina y Computadores	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.2.6 Servicios Especializados (Fumigación, Impermeabilización)	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.4 Lavado de Autos	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.5 Lavado y Engrasado	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.6 Reparación y Mantenimiento de tráileres	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.7 Talleres Eléctricos y Mecánico Automotriz	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.8 Tapicería Automotriz	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.3.9 Venta, Instalación y Carga de Acumuladores	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.3.10 Venta y Reparación de Parabrisas	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.3.11 Vulcanizadoras	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.4. ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.2 Comida para Llevar, Comida Rápida, Antojitos.	1 Cajón x cada 25.00 m2.
3.4.3 Depósitos	1 Cajón x cada 25.00 m2.
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Pastelerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.4.7 Taquerías	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.5. ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.5.7 Video clubes	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, Aeróbicos y Artes Marciales, Yoga	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.6.3 Boliche, Billares, Patinaje, Pista para Monopatín, Escalada	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.6.9 Videojuegos	1 Cajón x cada 15.00 m2.



Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



3.7. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO	
3.7.1 Clubes Sociales	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.7.2 Salones para Eventos Sociales	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.7.3 Salones para Fiestas Infantiles	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.8. ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y Casa de Huéspedes	1 Cajón x cada 2.00 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 Cajón x cada 3 habitaciones
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de Cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras	1 Cajón x cada 10.00 m2.
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.10. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.10.1 Consulados y Embajadas	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.10.3 Oficinas	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.10.4 Organismos Descentralizados	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de Rehabilitación Social	1 Cajón x cada 100.00 m2.
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	1 Cajón x cada 15.00 m2.
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.12.3 Templos y Lugares de Culto	1 Cajón x cada 20.00 m2.
3.14. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	
3.14.1 Agencia de Correos y Telégrafos	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.14.2 Bases de Taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.4 Estacionamientos Públicos o privados	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a Dictamen
3.14.4 Estaciones de TV y/o Radio	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.14.7 Estudios de Grabación	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 Cajón x cada 20.00 m2.
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.15. SALUD	
3.15.1 Centros de Salud, Dispensarios, Unidades Médicas y Centros Geriátricos	1 Cajón x cada consultorio
3.15.2 Unidades Medicas	1 Cajón x cada 4 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico Tradicional y alternativos	1 Cajón x cada 0.5 Consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales.	1 Cajón x cada 40.00 m2.

8. Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz Verde, Cruz Roja) y Unidades de Emergencia	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.16. ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilo de Ancianos	1 Cajón x cada 100.00 m2.
3.16.2 Centros de Integración Juvenil y Familiar	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.16.3 Guarderías	1 Cajón x cada 100.00 m2.
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancia para Ancianos.	1 Cajón x cada 150.00 m2.
3.16.5 Casas Cunas	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.16.7 Orfanatos	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.17. ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, venta de mascotas	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.17.4 Salones de corte y estética	1 Cajón x cada 40.00 m2.
3.18. EDUCACION	
3.18.1 Jardines de niños	1 Cajón x cada 1 Aula
3.18.2 Primarias	1 Cajón x cada 150.00 m2.
3.18.3 Secundarias	1 Cajón x cada 150.00 m2.
3.18.4 Preparatorias	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.18.5 Normales	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 Cajón x cada 50.00 m2.
3.18.8 Asesorías académicas	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.18.10 Centros de educación a distancia	1 Cajón x cada 30.00 m2.
3.18.12 Escuelas de educación especial	2 Cajones x cada Aula
3.19. CULTURA	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/curaduría de arte	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 Cajón x cada 60.00 m2.
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.20.4 De Productos Electrónicos (reciclaje)	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.20.5 De productos Inocuos	1 Cajón x cada 200.00 m2.
3.20.6 De productos Inocuos	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de Pasteles, Dulces, Mermeladas y Salsas	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.1.2 Artículos de Cerámica	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.1.3 Joyería y Orfebrerías	1 Cajón x cada 25.00 m2.
4.1.4 Pailerías, Tornos, Afiladurías, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1 Cajón x cada 50.00 m2.
4.2 MICROINDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	1 Cajón x cada 200.00 m2.

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



4
8.



4.2.2 De procesos molestos	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.3 PEQUEÑA INDUSTRIA (DE 11 HASTA 50 EMPLEADOS)	
4.3.1 De procesos inocuos	1 Cajón x cada 200.00 m2.
4.4 MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS MAS)	
4.4.1 De procesos inocuos	1 Cajón x cada 200.00 m2.

Tomando en consideración lo ordenado dentro del Juicio Contencioso Administrativo antes descrito, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Toda vez que fue declarada la nulidad de los actos impugnados, y por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que de indican en el capítulo de considerandos de la presente resolución se AUTORIZA la LICENCIA DE USO DE SUELO del inmueble ubicado en la calle Calzada Victoria (sin número) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número (70) 81-126-053 y el cual se conforma de una superficie total de 3,908.88 metros cuadrados, respecto a los USOS DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA GIROS DESCRITOS COMO CONDICIONADOS Y PERMITIDOS que quedaron señalados en la tabla transcrita con anterioridad. **Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y/o Construcción 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. Se apercibe al propietario, ocupante o interesado, que en caso de incumplimiento con las condicionantes, lineamientos o requerimientos arriba citados, esta autoridad municipal procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.
2. 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.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
4. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal o del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado.
5. Deberá de contar con un Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil del Estado, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada, previo al inicio de operación del inmueble de acuerdo a de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
6. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
7. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural la cual deberá ir acompañada de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional del calculista la cual deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil, así como también el estudio de mecánica de suelos y los planos estructurales.
8. Deberá de presentar proyecto vial 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.
9. Deberá prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá indicarse en los planos oficiales.

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



10. 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 ochenta centímetros (2.80 m). Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente y disponerlos de manera funcional.
11. 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.
12. En caso de que en la edificación contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m). Así mismo si se utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.
13. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebrir 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.
17. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

SEGUNDO: Se aperebrir al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización del uso de suelo y NO le autoriza la construcción, ni el uso de edificación para el giro solicitado, aclarándose que, al ingresarse el proyecto de construcción y uso de la edificación, será analizado lo correspondiente a la normatividad y ubicación de cajones de estacionamiento; la distribución de áreas, accesos, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos y, además, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

TERCERO: Se aperebrir al propietario, poseedor o interesado del trámite que, las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

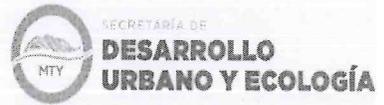
CUARTO: Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia. Lo anterior con fundamento en el artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, con el aperebrimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por tercera 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.

SEXTO: El contenido del presente acuerdo queda condicionado al previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 360 de la Ley Desarrollo Urbano del Estado, comisionándose para tal efecto a los notificadores adscritos a esta Secretaría, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, RAMÓN DIMAS ESTRADA, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, ALBERTO FLORES JARAMILLO Y REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA quienes podrán notificar conjunta o separadamente, previo el pago de los derechos respectivos el presente acuerdo.- Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
 LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
 2015-2018
 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Lic. Rubén Antonio Martínez Lozano. siendo las 10:30 horas del día 26 del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis

EL C. NOTIFICADOR
 NOMBRE Angela Nuñez
 FIRMA
 No. DE GAFÉTÉ 92144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
 NOMBRE Rubén Antonio Martínez Lozano
 FIRMA

Av. Ignacio Zaragoza 1000 Sur, Condominio Acero, Piso C1, Col. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

