



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL



31 de Octubre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3352/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000433/2016

INSTRUCTIVO

C. GERARDO GARZA SADA
CON DOMICILIO EN: CALLE JACARANDA No. 917,
COLONIA MONTEBELLO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

Presente.-

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000433/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. GERARDO GARZA SADA**, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA LAS TORRES S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS 1er. SECTOR**, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **38-118-011**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 8,473-ocho mil cuatrocientos setenta y tres, de fecha 14-catorce de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 133-ciento treinta y tres y del Patrimonio del Inmueble Federal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA DE USO DE SUELO para COMERCIO Y SERVICIOS (Señalados como permitidos en la matriz de compatibilidad)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 263.40 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



[Firma manuscrita]

Municipio de Monterrey
Avenida San S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (011) 81 306705



artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 88, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción I y III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3.1, 2.3.3, 2.3.4, 2.4.1, 2.5, 2.6 y fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3.2 al 3.3.11, 3.4.2 al 3.4.7, 3.5.1 al 3.5.3, 3.5.6, 3.5.7, 3.6.1 al 3.6.7, 3.6.9, 3.7, 3.8.1 al 3.8.4, 3.9, 3.10, 3.11.1, 3.11.3, 3.11.7, 3.12.2, 3.13.2, 3.13.4, 3.14, 3.15.1, 3.15.2, 3.15.4 al 3.15.6, 3.17.2 al 3.17.4, 3.18.4 al 3.18.11, 3.19, 15 fracciones I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 SUR, DISTRITO URBANO LÁZARO CÁRDENAS**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde considerando dicha zona se enlistan los giros PERMITIDOS solicitados, siendo los siguientes:

| GIRO ESPECIFICO | COMPATIBILIDAD |
|---|----------------|
| 2.1 Tienda de Productos Básicos | |
| 2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas | Permitido |
| 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías | Permitido |
| 2.2 Tiendas de Especialidades | |
| 2.2.1 Accesorios y Regalos | Permitido |
| 2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas) | 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 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 videojuegos | Permitido |
| 2.2.16 Ópticas | Permitido |
| 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado, Telas Alfombras 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, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15, 3.17.4, 3.18.10. | Permitido |
| 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 | Permitido |
| 2.5 Venta de materiales | |
| 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 decoración | Permitido |
| 2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios | |
| 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 |
| 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 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 Planchadurías | Permitido |
| 3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza | Permitido |
| 3.1.12 Reparación de calzado | Permitido |
| 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisilátricos | Permitido |
| 3.1.14 Sastrería 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 | 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 computadoras | Permitido |
| 3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles | Permitido |
| 3.2.6 Servicios especializados (fumigación, | Permitido |
| 3.3 Servicios automotrices | |
| 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 |
| 3.4 Alimentos y bebidas | |
| 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos | Permitido |
| 3.4.3 Depósitos | Permitido |
| 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías | Permitido |
| 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas | Permitido |



| | |
|---|-----------|
| 3.4.6 Servisar | Permitido |
| 3.4.7 Taquerías | Permitido |
| 3.5 Entretenimiento | |
| 3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de Convenciones | Permitido |
| 3.5.2 Auto cinesmas | Permitido |
| 3.5.3 Discotecas y Salones de Baile | Permitido |
| 3.5.6 Centros Nocturnos | Permitido |
| 3.5.7 Video clubes | Permitido |
| 3.6 Deportes y esparcimiento | |
| 3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbico y artes | Permitido |
| 3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento y 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, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toro Palenques, Velódromos/Ciclódromos | 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 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes | Permitido |
| 3.8.2 Hostales y Posadas | Permitido |
| 3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más | Permitido |
| 3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos | Permitido |
| 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 préstamos 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 |
| 3.11.3 Centros de rehabilitación social | Permitido |
| 3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores | Permitido |
| 3.12 Servicios Religiosos | |
| 3.12.2 Seminarios y Conventos | Permitido |
| 3.13 Servicios Funerarios | |
| 3.13.2 Columbarios / Osarios | Permitido |
| 3.13.4 Funerarias y Capillas de velación | Permitido |
| 3.14 Comunicación y Transporte | |
| 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 |
| 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 Telemercadeo | Permitido |
| 3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de | Permitido |
| 3.15 Salud | |
| 3.15.1 Centros de Salud, Dispensarios, Unidades médicas y centros geriátricos | Permitido |
| 3.15.2 Unidades Médicas | Permitido |
| 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médicos tradicional y alternativos | Permitido |
| 3.15.5 Laboratorios de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales | Permitido |
| 3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia | Permitido |
| 3.17 Asistencia Animal | |
| 3.17.2 Consultorios Veterinarios | Permitido |
| 3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, venta de mascotas | Permitido |
| 3.17.4 Salones de Corte y estéticas | Permitido |
| 3.18 Educación | |



| | |
|--|-----------|
| 3.18.4 Preparatorias | Permitido |
| 3.18.5 Normales | Permitido |
| 3.18.6 Institutos Técnicos y académicos | Permitido |
| 3.18.7 Tecnológicos y Universidades | Permitido |
| 3.18.8 Asesoría 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 |
| 3.19 Cultura | |
| 3.19.1 Acuarios | 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 |

III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje...".

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 hasta 1,000.00 metros cuadrados, son los siguientes:

| Superficie a dictaminar: 263.40 m ² | | |
|--|-------------------|----------------|
| LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS | NORMA | |
| | COEF | M ² |
| C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.75 | 197.55 |
| C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 5.00 | 1,317.00 |
| ÁREA LIBRE | 0.25 | 65.85 |
| C.A.V. (Coeficiente de Área Verde) | 0.15 | 39.51 |
| Nº de Niveles Máximo | 12 - doce niveles | |



CIUDAD DE MONTERREY



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 de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, se indica lo siguiente:

| GIRO ESPECIFICO | NORMATIVIDAD/UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO |
|---|--|
| 2.1 Tienda de Productos Básicos | |
| 2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2 Tiendas de Especialidades | |
| 2.2.1 Accesorios y Regalos | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas) | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.4 Artículos deportivos | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.7 Dulcerías | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.9 Florerías y Arreglos florales | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.10 Joyerías y Relojerías | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y lunas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.14 Mercaderías | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.15 Música grabada, Videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.16 Ópticas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas | 1-cajón /25.00 m ² |
| 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros | 1-cajón /25.00 m ² |



| | |
|--|-------------------|
| 2.2.19 Venta de agua purificada | 1-cajón /25.00 m2 |
| 2.2.20 Viveros | 1-cajón/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/20.000 m2 |
| 2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio | 1-cajón/25.00 m2 |
| 2.3.4 Tiendas de Conveniencia | 1-cajón/15.00 m2 |
| 2.4 Comercialización de productos explosivos e inflamables | |
| 2.4.1 Gasolineras | 1-cajón/200.00 m2 |
| 2.5 Venta de materiales | |
| 2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina | 1-cajón/25.00 m2 |
| 2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías | 1-cajón/25.00 m2 |
| 2.5.3 Vidrierías | 1-cajón/30.00 m2 |
| 2.5.4 Para la construcción y decoración | 1-cajón/25.00 m2 |
| 2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios | |
| 2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas | 1-cajón/50.00 m2 |
| 2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas | 1-cajón/50.00 m2 |
| 2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc. | 1-cajón/50.00 m2 |
| 2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices | 1-cajón/25.00 m2 |
| 2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas | 1-cajón/25.00 m2 |
| 3.1 Servicios personales | |
| 3.1.1 Agencia de viajes | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.2 Alquiler de ropa | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.4 Alquiler de vehículos | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.5 Cerrajerías | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.6 Cibercafés | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.7 Sanitarios Públicos | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones | 1-cajón/20.00 m2 |
| 3.1.9 Estudios Fotográficos | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías | 1-cajón/40.00 m2 |
| 3.1.11 Peluquerías, Estéticas y Salas de belleza | 1-cajón/40.00 m2 |



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
EST. 2014



| | |
|---|------------------------------|
| 3.1.12 Reparación de calzado | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos | 1-cajón/20.00 m ² |
| 3.1.14 Sastrería y Talleres de costura | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.2 Servicios a empresas y particulares | |
| 3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.2.2 Limpieza de Oficinas, Hogares e Industria | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.2.3 Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado | 1-cajón/20.00 m ² |
| 3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.2.6 Servicios especializados (fumigación, | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3 Servicios automotrices | |
| 3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.3 Enderezado y Pintura, Modificación de vehículos | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.4 Lavado de Autos | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.5 Lavado y engrasado | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.8 Tapicería automotriz | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.3.10 Venta y reparación de parabrisas | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.3.11 Vulcanizadoras | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.4 Alimentos y bebidas | |
| 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos | 1-cajón/25.00 m ² |
| 3.4.3 Depósitos | 1-cajón/25.00 m ² |
| 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías | 1-cajón/25.00 m ² |
| 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.4.6 Servisar | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.4.7 Taquerías | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.5 Entretenimiento | |
| 3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.5.2 Auto cinemas | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.5.3 Discotecas y Salones de baile | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.5.6 Centros Nocturnos | 1-cajón/10.00 m ² |
| 3.5.7 Video clubes | 1-cajón/15.00 m ² |



| | |
|---|------------------------|
| 3.6 Deportes y esparcimiento | |
| 3.6.1 Gimnasio, danza , aerobico y artes | 1-cajón/15.00 m2 |
| 3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento y campos de tiro | 1-cajón /1000.00 m2 |
| 3.6.3 Boliche ,billares, Patinaje, Pista para monopatín; Escalada | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.6.4 Canchas deportivas | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.6.5 Estadios, Arenas | 1-cajón/4 asientos |
| 3.6.6 Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.);Juegos mecánicos | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromos/Ciclódromos | 1-cajón/4 asientos |
| 3.6.9 Videojuegos | 1-cajón/15.00 m2 |
| 3.7 Recreación Social | |
| 3.7.1 Clubes Sociales | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.7.2 Salones para eventos sociales | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.7.3 Salones para Fiestas infantiles | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.8 Alojamiento | |
| 3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes | 1-cajón/cuarto |
| 3.8.2 Hostales y Posadas | 1-cajón/3 habitaciones |
| 3.8.3 Hoteles de 4 estrellas y más | 1-cajón/3 habitaciones |
| 3.8.4 Hoteles de 3 estrellas y menos | 1-cajón/3 habitaciones |
| 3.9 Administración Privada | |
| 3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.9.2 Casas de Bolsa ,Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros | 1-cajón/10.00 m2 |
| 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.10 Administración Pública | |
| 3.10.1 Consulados y Embajadas | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.10.3 Oficinas | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.10.4 Organismos Descentralizados | 1-cajón/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/100.00 m2 |
| 3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores | 1-cajón/30.00 m2 |
| 3.12 Servicios Religiosos | |



Handwritten signatures and initials in blue ink.



| | |
|--|-------------------------------|
| 3.12.2 Seminarios y Conventos | 1-cajón/200.00 m ² |
| 3.13 Servicios Funerarios | |
| 3.13.2 Columbarios / Osarios | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.13.4 Funerarias y Capillas de velación | 1-cajón/20.00 m ² |
| 3.14 Comunicación y Transporte | |
| 3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.14.2 Bases de taxis | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería | 1-cajón/20.00 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/30.00 m ² |
| 3.14.7 Estudios de Grabación | 1-cajón/30.00 m ² |
| 3.14.8 Helipuertos | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.14.9 Mensajerías y Paqueterías | 1-cajón/20.00 m ² |
| 3.14.10 Pensiones para Camiones | SUJETO A DICTAMEN |
| 3.14.11 Telefonía y Telemercadeo | 1-cajón/30.00 m ² |
| 3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos y de | 1-cajón/100.00 m ² |
| 3.15 Salud | |
| 3.15.1 Centros de Salud, Dispensarios, Unidades médicas y centros geriátricos | 1-cajón/consultorio |
| 3.15.2 Unidades Médicas | 1-cajón/ 4 camas |
| 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médicos tradicional y alternativos | 1-cajón/0.5 consultorio |
| 3.15.5 Laboratorios de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.17 Asistencia Animal | |
| 3.17.2 Consultorios Veterinarios | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.17.3 Estancias, Clínicas veterinarias, venta de mascotas | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.17.4 Salones de Corte y estéticas | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.18 Educación | |
| 3.18.4 Preparatorias | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.18.5 Normales | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.18.6 Institutos Técnicos y académicos | 1-cajón/50.00 m ² |
| 3.18.7 Tecnológicos y Universidades | 1-cajón/20.00 m ² |





| | |
|--|--|
| 3.18.8 Asesoría Académicas | 1-cajón/30.00 m ² |
| 3.18.9 Centros de Actualización profesional | 1-cajón/0.25 Aulas |
| 3.18.10 Centros de Educación a distancia | 1-cajón/30.00 m ² |
| 3.18.11 Centros de Investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales | 1-cajón/15.00 m ² |
| 3.19 Cultura | |
| 3.19.1 Acuarios | 1-cajón/40.00 m ² |
| 3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas | 1-cajón/60.00 m ² |
| 3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte | 1-cajón/60.00 m ² |
| 3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales | 1-cajón/60.00 m ² |
| 3.19.5 Zoológicos | 1-cajón/200.00 m ² de terreno |

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.- En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificación deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría 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 aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 44 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que no se le está dando uso al inmueble, se encuentra baldío a momento de la visita de inspección. No hay construcción en el inmueble, se encuentra baldío.

[Firma]



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 **COMERCIO Y SERVICIOS** (Únicamente los señalados en el considerando II de la presente resolución), para el predio ubicado en la **AVENIDA LAS TORRES S/N, FRACCIONAMIENTO LAS BRISAS 1er. SECTOR**, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 38-118-011, el cual tiene una superficie total de 263.40 metros cuadrados.

SEGUNDO. Se advierte al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo solamente para los giro señalados 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 5.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como



8. *[Firma]*



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 12-doce 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 anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas.
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 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.



9. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado 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 Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
12. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
13. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
15. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
16. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría.
17. 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.).
18. 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.

194

8.



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 al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano 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 apercibir 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 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO.- Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas



condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / MCA
JR

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse José Alberto Avila Hernandez siendo las 9:10 horas del día 07 del mes de Noviembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Jair Limon Gallesor

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE José Alberto Avila Hdz

FIRMA

FIRMA

NO. DE GAFETE