



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



06 de Enero del 2017

No. de Oficio: SEDUE 3981/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-260-16

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO DE LA SOCIEDAD "AVISA  
DESARROLLOS URBANOS DEL NORTE" S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN VASCONCELOS OTE. 210  
P.B.L., COL. RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN  
PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.**

Presente.

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-260/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos del mes de Junio del 2016-dos mil dieciséis, por **ARNULFO GERARDO GARZA VILLARREAL** en su carácter de Director General de **AVISA DESARROLLOS URBANOS S.A. DE C.V.** la cual es propietario del inmueble ubicado en la **AVENIDA COLON No. 1960**, en el **CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **09-018-001**, quien es acreditada por la Escritura Publica número 104,058 - ciento cuatro mil cincuenta y ocho, de fecha 20 - veinte días del mes de Diciembre del año 2013 - dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Publica número 51-cincuenta y uno, inscrita bajo el número 1942 - mil novecientos cuarenta y dos, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIA DE USO SUELO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO)**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 14,908.25 metros cuadrados. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

1.- Escritura Publica número 70,782-setenta mil setecientos ochenta y dos, de fecha 14-catorce días del mes de Junio del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Publica número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en la cual los señores Lic. Arnulfo Gerardo Garza Villarreal, Sra. Alejandra Caballero Padilla, Sra. Amparo Griziella Garza Villarreal, Sra. Patricia Kalifa, Sra. Ana María Garza Villarreal, y Lic. Ricardo Javier Garza Villarreal, constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "AVISA DESARROLLOS URBANOS DEL NORTE".



### ANTECEDENTE

El solicitante anexa copia simple de Cartulina, de fecha 09-nueve de Junio del 2014-dos mil catorce, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo la Demolición Total, por medio del expediente TM-000142-14, en la calle Larralde No.246, Colonia Chepe Vera, con una superficie de 700.77 metros cuadrados, con una Demolición total de 526.00 metros cuadrados.

### 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 V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 137 fracciones I y II 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, y fracción III puntos 3.1; Artículo 15 fracciones I y II, 19, fracciones I, II, III y IV, 73, 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; Artículo 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.

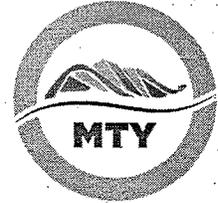
II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos solicitados para:

### COMPATIBILIDAD DE USOS PARA CORREDOR DE ALTO IMPACTO

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.1 Unifamiliar	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote).	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	Permitido
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido



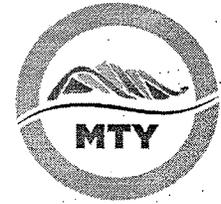
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistariás y Papelerías.	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	Permitido
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	Permitido
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	Permitido
2.3.2 Mercado popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio:	Permitido
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES.</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	Permitido
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías.	Permitido
2.5.3 Vidrieras	Permitido
2.5.4 Para la construcción y decoración	Permitido
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles Camiones y Motocicletas	Permitido
2.6.2 Local de ventas de Automóviles y Motocicletas.	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción etc.	Permitido
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Permitido
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Permitido
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	Permitido



3.1.2 Alquiler de Ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de Vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.7 Sanitarios Públicos	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Artes y perforaciones	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de Calzado	Permitido
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuademaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	Permitido
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Permitido
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	Permitido
<b>3.3. SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas.	Permitido
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Permitido
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Permitido
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Permitido
3.3.7 Taller 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 Vulcanizadora	Permitido
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	Permitido
3.4.3 Depósitos	Permitido
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	Permitido
3.4.6 Servicar	Permitido
3.4.7 Taquerías.	Permitido
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	



3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	Permitido
3.5.2 Auto cinemas	Permitido
3.5.3 Discotecas y Salones de Baile	Permitido
3.5.6 Centros nocturnos	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga.	Permitido
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.4 Canchas deportivas	Permitido
3.6.5 Estadios, Arenas.	Permitido
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos.	Permitido
3.6.7 Equitación, Galgodromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales.	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales.	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	Permitido
3.8.2 Hostales y Posadas	Permitido
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas.	Permitido
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas.	Permitido
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.3 Centro de rehabilitación social	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	Condicionado



3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	Condicionado
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Permitido
<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Permitido
3.12.3 Templo y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.1 Cementerio	Condicionado
3.13.2 Columbarios / Osarios	Permitido
3.13.3 Crematorios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	Permitido
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de taxis.	Permitido
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Permitido
3.14.6 Estaciones de T.V 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	Permitido
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y Centros geriátricos.	Permitido
3.15.2 Unidades Medicas	Permitido
3.15.3 Clínica y Hospitales	Condicionado
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales.	Permitido
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia.	Permitido
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	Condicionado
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Condicionado
3.16.5 Casa Cuna	Condicionado
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	



3.17.1 Centro antirrábico, Perreras municipales	Condicionado
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, venta de Mascotas.	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Condicionado
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado
<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.3 Secundarias	Condicionado
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 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional.	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales.	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial.	Condicionado
<b>3.19 CULTURA</b>	
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
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini Bodega	Condicionado
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3 De papel y carton (reciclaje)	Condicionado
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos molestos	Condicionado
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	Condicionado
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACION CENTRO, DESTrito URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** y los giros antes mencionados se encuentran en **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS** resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:* "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:**



Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje, y **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-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.- Ahora bien tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en zona indicada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, únicamente serán aplicables los requerimientos **II, III Y IV** al presente caso, los cuales se deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.



V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de **14,908.25** metros cuadrados, los cuales se desglosan de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10** veces la superficie del terreno, y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25**; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción para los giros que entran en la categoría de permitidos. Con un número de niveles máximo de hasta **12**-doce niveles.

Por otra parte, con fundamento en lo establecido por el artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al momento de solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación, y al contar el predio que nos ocupa con más de 2,000.00 metros cuadrados de superficie, le son aplicables las estrategias de densificación establecidas en la zona DOT (Desarrollo Orientado al Transporte), y que consisten en lo siguiente:

*"I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%.*

*En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.*

*II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.*

*III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.*

*IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.*

*V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.*

*VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del*

*Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.*

*VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.*

*VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e*

*Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.*



*Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro.”*

Por tanto, al tratarse la presente solicitud de un uso mixto, por consistir en los usos de suelo para Multifamiliar, Locales comerciales y de servicios agrupados y Hotel y una vez que se dé cumplimiento a las condicionantes señaladas en el último párrafo de la fracción I del artículo descrito con anterioridad, y al momento de solicitarse las licencias de Construcción y Uso de edificación, **la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.**

VI.- 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. En la zona CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en la que se encuentra el predio que nos ocupa, podrá desarrollar hasta 12 niveles, según el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, 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 Centro, se requiere para el giro de:

GIRO ESPECIFICO	ESTACIONAMIENTO
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
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).	1 Cajón por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda)	1 Cajón por vivienda
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 35 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 35 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 35 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 35 m2



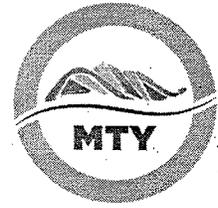
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, videos; instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 60 m2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
2.3.1 Locales comerciales y de servicio agrupados (Los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10)	1 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado popular	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES.</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías.	1 cajón por cada 35 m2
2.5.3 Vidrieras	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de ventas de Automóviles y Motocicletas.	1 cajón por cada 70 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción etc.	1 cajón por cada 70 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 35 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 35 m2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 60 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 60 m2
3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Loza	1 cajón por cada 60 m2



3.1.4 Alquiler de Vehículos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.7 Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Artes y perforaciones	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.12 Reparación de Calzado	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.2.2 Limpieza de oficinas, hogares e industria	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.2.6 Servicios especializados (Fumigación)	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
<b>3.3. Servicios automotrices</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas.	1 cajón por cada 400 m <sup>2</sup>
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.7 Taller eléctricos y mecánico automotriz	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.3.9 Venta, Instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.3.11 Vulcanizadora	1 cajón por cada 75 m <sup>2</sup>
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías.	1 cajón por cada 35 m <sup>2</sup>
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
3.4.7 Taquerías.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>



3.5.2 Auto cinesmas	SUJETO A DICTAMEN
3.5.3 Discotecas y Salones de Baile	1 cajón por cada 15 m2
3.5.6 Centros nocturnos	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m2
<b>3.6. DEPORTES Y ESPARCIMIENTO</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbicos y artes marciales, Yoga.	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1500 m2
3.6.3 Boliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
3.6.4 Canchas deportivas	SUJETO A DICTAMEN
3.6.5 Estadios, Arenas.	1 cajón por cada 6 m2
3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); juegos mecánicos.	SUJETO A DICTAMEN
3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.	1 cajón por cada 6 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales.	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales.	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.8. ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	1 cajón por cada 2 m2
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por cada 4.5 m2
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas.	1 cajón por cada 4.5 m2
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas.	1 cajón por cada 4.5 m2
<b>3.9. ADMINISTRACION PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras.	1 cajón por cada 15 m2
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias.	1 cajón por cada 45 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 45 m2
<b>3.10 ADMINISTRACION PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 45 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 45 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 45 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 45 m2
<b>3.11. SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	NO APLICA
3.11.3 Centro de rehabilitación social	1 cajón por cada 150 m2
3.11.4 Cuartel de Protección civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de Policía y Transito	1 cajón por cada 25 m2
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos.	1 cajón por cada 25 m2
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	1 cajón por cada 45 m2



<b>3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m <sup>2</sup>
3.12.3 TEMPLOS Y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
<b>3.13 SERVICIOS FUNERARIOS</b>	
3.13.1 Cementerio	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.13.2 Columbarios / Osarios	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
3.13.3 Crematorios	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.13.4 Funerarias y Capillas de Velación	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.14.2 Bases de taxis.	SUJETO A DICTAMEN
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	NO APLICA
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	SUJETO A DICTAMEN
3.14.6 Estaciones de T.V y/o Radio	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.7 Estudios de grabación	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.8 Helipuertos	SUJETO A DICTAMEN
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías.	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.14.10 Pensiones para camiones	SUJETO A DICTAMEN
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45 m <sup>2</sup>
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, dispensarios, unidades médicas y Centros geriátricos.	1 cajón por cada 1.5 m <sup>2</sup>
3.15.2 Unidades Medicas	1 cajón por cada 6 m <sup>2</sup>
3.15.3 Clínica y Hospitales	1 cajón por cada 6 m <sup>2</sup>
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 1 m <sup>2</sup>
3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales.	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia.	1 cajón por cada 70 m <sup>2</sup>
<b>3.16 Asistencia Social</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.16.5 Casa Cuna	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
3.16.6 Hogares para indigentes y albergues	1 cajón por cada 75 m <sup>2</sup>
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	



3.17.1 Centro antirrábico, Perreras municipales	1 cajón por cada 150 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, venta de Mascotas.	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 60 m2
3.17.5 Taxidermistas	1 cajón por cada 70 m2
<b>3.18 EDUCACION</b>	
3.18.3 Secundarias	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatorias	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 30 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 45 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional.	1 cajón por cada 0.5 m2
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 20 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y campos experimentales.	1 cajón por cada 3 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial.	1 cajón por cada 85 m2
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 80 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 120 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales.	1 cajón por cada 85 m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2
<b>3.20. ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini Bodega	1 cajón por cada 400 m2
3.20.2 De chatarra (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m2
3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m2
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	1 cajón por cada 400 m2
3.20.5 De productos inocuos	1 cajón por cada 400 m2
3.20.6 De productos molestos	1 cajón por cada 400 m2
3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o explosivos	1 cajón por cada 400 m2
3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	1 cajón por cada 400 m2

**VIII.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29 de Julio del 2016, se observó al momento de la visita:

- Actualmente el predio se encuentra baldío.
- No existe construcción alguna
- No se observa ningún obstáculo que obstruya los cajones



## 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 **LICENCIAS DE USO DE SUELO, (HABITACIONAL, COMERCIAL, SERVICIO Y LINEAMIENTOS DEL DOT.)**, para el predio ubicado en la calle **AV. COLON No. 1960**, en la **COLONIA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **09-018-001**, con una superficie total de terreno de **14,908.25** metros cuadrados.

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

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

1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
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. 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.
  5. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de más de 12-doce niveles
  6. 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 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
  7. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
  8. 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.
  9. 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.
  10. 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.

11. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Art. 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- a. Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitacional multifamiliar o que la cesión del área no se mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
- b. Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaria de Finanzas y Tesorería General del Estado, el Cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

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

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

14. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).

15. 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.

16. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 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.

17. 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



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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.

18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 19. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
20. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
21. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
22. 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.).
23. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

**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.

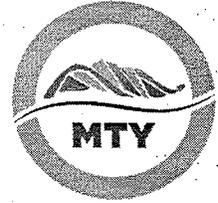
**CUARTO.-** La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado 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 apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 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 VAZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

S/CS / AEDC / seff

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

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

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