





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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, donde considerando dicha zona se enlistan los giros **PERMITIDOS** y **CONDICIONADOS** solicitados, siendo los siguientes:

GIRO ESPECIFICO		COMPATIBILIDAD
2.1 Tienda de Productos Básicos		Permitido
2.1.1 Abarrotes, Fruteras 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)		Condicionado
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos		Condicionado
2.2.4 Artículos deportivos		Condicionado
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio		Condicionado
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos		Condicionado
2.2.7 Dulcerías		Condicionado
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas		Permitido
2.2.9 Flores y Arreglos florales		Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías		Permitido
2.2.11 Juguetes y Bicicletas		Condicionado
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías		Permitido
2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y Lunas		Permitido
2.2.14 Mercerías		Permitido
2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos		Permitido
2.2.16 Ópticas		Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas		Permitido



Permitido	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
Permitido	2.2.19 Venta de agua purificada
Permitido	2.2.20 Viveros
Condicionado	2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales
Condicionado	2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10.
Condicionado	2.3.2 Mercado popular
Condicionado	2.3.4 Tiendas de Conveniencia
Condicionado	2.5 Venta de materiales
Condicionado	2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
Condicionado	2.5.2 Ferreterías, Tapalerras; Plomerías
Condicionado	2.5.3 Vidrierías
Condicionado	2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios
Condicionado	2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas
Permitido	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices
Permitido	3.1 Servicios personales
Permitido	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 Cibercafé
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	3.1.14 Sastrería y Talleres de costura
Permitido	3.2 Servicios a empresas y particulares
Permitido	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones
Permitido	3.2.2 Limpieza de Oficinas, Hogares e Industria
Permitido	3.2.3 Maguila 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	3.3 Servicios automotrices



3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Condicionado
3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
<b>3.4 Alimentos y bebidas</b>	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Condicionado
3.4.3 Depósitos	Condicionado
3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paletteras	Condicionado
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Condicionado
<b>3.5 Entrenimiento</b>	
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6 Deportes y esparcimiento</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Condicionado
<b>3.7 Recreación Social</b>	
3.7.1 Clubes Sociales	Condicionado
3.7.2 Salones para eventos sociales	Condicionado
3.7.3 Salones para Fiestas infantiles	Condicionado
<b>3.8 Alojamiento</b>	
3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
<b>3.9 Administración Privada</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros	Condicionado
3.9.2 Casas de Bolsa, Casas de cambio, Casas de préstamo, Seguros	Condicionado
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	Permitido
<b>3.10 Administración Pública</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas	Condicionado
3.10.2 Edificios de Sindicatos y Partidos políticos	Condicionado
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 Centros de rehabilitación social	Condicionado

3.12.3	Templos y Lugares de culto	Condicionado
<b>3.14 Comunicación y Transporte</b>		
3.14.1	Agencia de correos y Telégrafos	Permitido
3.14.2	Bases de taxis	Condicionado
3.14.4	Estacionamientos Públicos o Privados	Condicionado
3.14.5	Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.7	Estudios de Grabación	Condicionado
<b>3.15 Salud</b>		
3.15.1	Centros de Salud, Dispensarios, Unidades médicas y centros geriátricos	Condicionado
3.15.2	Unidades Médicas	Condicionado
3.15.4	Consultorios dentales, Médicos tradicionales y alternativos	Permitido
3.15.5	Laboratorios de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales	Condicionado
3.15.6	Puestos de Socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	Condicionado
<b>3.16 Asistencia Social</b>		
3.16.1	Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2	Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3	Guarderías	Permitido
3.16.4	Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5	Cunas	Condicionado
3.16.6	Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
<b>3.17 Asistencia Animal</b>		
3.17.2	Consultorios Veterinarios	Condicionado
3.17.4	Salones de Corte y estéticas	Condicionado
<b>3.18 Educación</b>		
3.18.1	Jardines de niños	Permitido
3.18.2	Primarias	Permitido
3.18.3	Secundarias	Permitido
3.18.4	Preparatorias	Condicionado
3.18.6	Institutos Técnicos y académicos	Condicionado
3.18.8	Asesoría Académicas	Permitido
3.18.10	Centros de Educación a distancia	Condicionado
3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
<b>3.19 Cultura</b>		
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Condicionado
3.19.3	Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	Condicionado
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	Condicionado
<b>3.20 Almacenamiento</b>		





3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 De productos inocuos	Condicionado

III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** los que en una zona determinada ocupan 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; **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...";

IV.- Ahora bien, cabe señalar que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta 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 determinada 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 solicitada no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita 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 solicitada, no ponga en riesgo la integridad física o el 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 Patrón de Bomberos de Nuevo León.

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.

Superficie a dictaminar: 1,542.39 m <sup>2</sup>	
<b>NORMA</b>	
<b>LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS</b>	
<b>C.O.S.</b> (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
<b>C.U.S.</b> (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5
<b>AREA LIBRE</b>	0.25
<b>C.A.V.</b> (Coeficiente de Área Verde)	0.12
<b>N° de Niveles Máximo</b>	5 - cinco niveles



VI.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio, son los siguientes:

V.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **HML-HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, por lo tanto son aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación al **Requerimiento I**: De acuerdo a las distancias mencionadas y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09-nueve de Enero del 2017-dos mil diecisiete, del 100% de los lotes por las calles Cocula y Gonzalitos, hacia ambos lados del inmueble que corresponde a 10-diez lotes, el 100%, que corresponde a los 10-diez lotes, tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, además de que los dos lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia; en cuanto a los requerimientos **II, III y IV**, deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las licencias de Construcción y Uso de Edificación correspondientes, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento.

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 (ZTI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.;





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

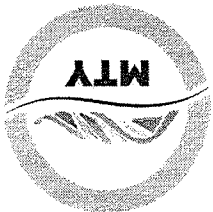
NORMATIVIDAD/UNIDAD	GIRO ESPECIFICO
BÁSICA DE SERVICIO	<b>2.1 Tienda de Productos Básicos</b>
1-cajón /25.00 m2	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas
1-cajón /25.00 m2	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías
1-cajón /25.00 m2	<b>2.2 Tiendas de Especialidades</b>
1-cajón /25.00 m2	2.2.1 Accesorios y Regalos
1-cajón /25.00 m2	2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)
1-cajón /25.00 m2	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos
1-cajón /25.00 m2	2.2.4 Artículos deportivos
1-cajón /25.00 m2	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio
1-cajón /25.00 m2	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos
1-cajón /25.00 m2	2.2.7 Dulcerías
1-cajón /25.00 m2	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas
1-cajón /25.00 m2	2.2.9 Flores y Arreglos florales
1-cajón /25.00 m2	2.2.10 Joyerías y Relojerías
1-cajón /25.00 m2	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
1-cajón /25.00 m2	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías
1-cajón /25.00 m2	2.2.13 Marcos y molduras, Espejos y Lunas
1-cajón /25.00 m2	2.2.14 Mercaderías
1-cajón /25.00 m2	2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
1-cajón /25.00 m2	2.2.16 Ópticas
1-cajón /25.00 m2	2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas
1-cajón /25.00 m2	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
1-cajón /25.00 m2	2.2.19 Venta de agua purificada
1-cajón /40.00 m2	2.2.20 Viveros
1-cajón /40.00 m2	<b>2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales</b>
1-cajón /20.00 m2	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 /40.00 m2	2.3.2 Mercado popular

Condominio Acero Monterrey  
Zaragoza N° 1000 Sur, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565





2.3.4 Tiendas de Conveniencia	1-cajón/15.00 m2
<b>2.5 Venta de materiales</b>	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1-cajón/25.00 m2
2.5.2 Ferreterías, Tapalaterías, Plomerías	1-cajón/25.00 m2
2.5.3 Vidrierías	1-cajón/30.00 m2
<b>2.6 Venta de Vehículos automotores, refacciones y accesorios</b>	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1-cajón/50.00 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotores	1-cajón/25.00 m2
<b>3.1 Servicios personales</b>	
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
3.1.8 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 Peluqueras, Estéticas y Salas de belleza	1-cajón/40.00 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1-cajón/40.00 m2
3.1.14 Sastrería y Talleres de costura	1-cajón/40.00 m2
<b>3.2 Servicios a empresas y particulares</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1-cajón/50.00 m2
3.2.2 Limpieza de Oficinas, Hogares e industria	1-cajón/40.00 m2
3.2.3 Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado	1-cajón/20.00 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1-cajón/40.00 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1-cajón/40.00 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación,	1-cajón/40.00 m2
<b>3.3 Servicios automotores</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas	1-cajón/40.00 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1-cajón/40.00 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1-cajón/40.00 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	1-cajón/40.00 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1-cajón/50.00 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1-cajón/50.00 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1-cajón/50.00 m2



3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1-cajón/25.00 m2
3.4.3 Depósitos	1-cajón/25.00 m2
3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleteras	1-cajón/25.00 m2
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	1-cajón/10.00 m2
3.4.7 Taquerías	1-cajón/10.00 m2
<b>3.5 Entrenamiento</b>	
3.5.7 Video clubes	1-cajón/15.00 m2
<b>3.6 Deportes y esparcimiento</b>	
3.6.1 Gimnasio, Danza, aeróbico y artes	1-cajón/15.00 m2
3.6.9 Videojuegos	1-cajón/15.00 m2
<b>3.7 Recreación Social</b>	
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
<b>3.8 Alojamiento</b>	
3.8.1 Casas de Asistencia y Casa de Huéspedes	1-cajón/cuarto
3.8.2 Hostales y Posadas	1-cajón/3 habitaciones
<b>3.9 Administración Privada</b>	
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
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas	1-cajón/30.00 m2
<b>3.10 Administración Pública</b>	
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
<b>3.11 Seguridad y Justicia</b>	
3.11.1 Casetas de Vigilancia	No aplica
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1-cajón/100.00 m2
<b>3.12 Servicios Religiosos</b>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1-cajón/20.00 m2
<b>3.14 Comunicación y Transporte</b>	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1-cajón/40.00 m2
3.14.2 Bases de taxis	Sujeto a dictamen
3.14.4 Estacionamientos Públicos o Privados	No aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Sujeto a dictamen

Condominio Aéreo Monterrey  
 Zaragoza N° 1000 Sur, Centro,  
 Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
 T. (811) 8130.6565

3.14.7 Estudios de Grabación	1-cajón/30.00 m2
<b>3.15 Salud</b>	
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 m2
3.15.6 Puestos de Socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y Unidades de emergencia	1-cajón/50.00 m2
<b>3.16 Asistencia Social</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1-cajón/100.00 m2
3.16.2 Centros de Integración Juvenil y familiar	1-cajón/40.00 m2
3.16.3 Guarderías	1-cajón/100.00 m2
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1-cajón/150.00 m2
3.16.5 Casas Cuna	1-cajón/100.00 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Alberges	1-cajón/50.00 m2
<b>3.17 Asistencia Animal</b>	
3.17.2 Consultorios Veterinarios	1-cajón/40.00 m2
3.17.4 Salones de Corte y estéticas	1-cajón/40.00 m2
<b>3.18 Educación</b>	
3.18.1 Jardines de niños	1-cajón/aula
3.18.2 Primarias	1-cajón/150.00 m2
3.18.3 Secundarias	1-cajón/150.00 m2
3.18.4 Preparatorias	1-cajón/50.00 m2
3.18.6 Institutos Técnicos y académicos	1-cajón/50.00 m2
3.18.8 Asesoría Académicas	1-cajón/30.00 m2
3.18.10 Centros de Educación a distancia	1-cajón/30.00 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1-cajón/2 aulas
<b>3.19 Cultura</b>	
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1-cajón/60.00 m2
3.19.3 Galerias de arte, Restauración/ Curadurías de arte	1-cajón/60.00 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales	1-cajón/60.00 m2
<b>3.20 Almacenamiento</b>	
3.20.1 Mini bodegas	1-cajón/200.00 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	1-cajón/200.00 m2
3.20.5 De productos inocuos	1-cajón/200.00 m2



Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable 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.

IX.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 09-nueve de Enero del 2017-dos mil diecisiete, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que, es un almacén de productos químicos (sin techar). No hay construcción en el inmueble, se encuentra baldío.

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 Calle COCULA No. 234, DE LA COLONIA MITRAS SUR, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 11-088-006, el cual tiene una superficie total de 1,542.39 metros cuadrados.

**SEGUNDO**- Se percibe 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



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 2.5 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 5-cinco 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 Obispado.

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 cédula 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.

**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.

**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, responsabilidades, 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 interposta 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

SCS / AEDC / mica