



Handwritten signature and initials.

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 párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I y II, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 fracción I y II, 283 fracción 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 I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, fracción III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.12, 3.14, 3.15, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 15 fracción I y II, 43, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS fracción I a IX del Reglamento de Zonificación edificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 fracción XIV, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

CONSIDERANDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
--- **VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000387-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por la **C. (LUCIA NAVARRETE GUERRA) EN SU CARÁCTER DE APODERADA DE BANCO ACTIVER, S.A INSTTUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTIVER, FIDEICOMISO 3082.** Quien para acreditar la propiedad acompaña copia de Escritura Pública Número 7,667-siete mil seiscientos sesenta y siete de fecha 20-veinte de Julio del 2017-dos mil diecisiete pasadas ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; del inmueble identificado con el número de expediente catastral **19-002-015** ubicado **BOULEVARD CONSTITUCION S/N, MONTERREY;** y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 39,122-treinta y nueve mil ciento veintidos, de fecha 07-siete de Junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría Número 218 doscientos dieciocho del Distrito Federal; solicitud mediante la cual pretenden obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN EL CONSIDERADO II DE ESTA RESOLUCION) EXCLUYENDO GASOLINERIAS Y ANTENA DE TELECOMUNICACIONES,** en el predio antes citado, conformado de una superficie total de 5,902.60 metros cuadrados. Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

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:

Presente. -

C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCO ACTIVER, S.A INSTTUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO ACTIVER FIDEICOMISO 3082. DOMICILIO: 20 DE NOVIEMBRE No. 419, MONTERREY, NUEVO LEÓN.

INSTRUCTIVO

Oficio No: SEDUE 7599/2018
Expediente Administrativo L-000387/17



II- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **19-002-015**, se encuentra en una zona clasificada como **CAI-CORRECTOR DE ALTO IMPACTO**, zona en la cual el uso solicitada para **VIVIENDA, 1.1 Vivienda, 1.1.1** Unifamiliar, **1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote), 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda), COMERCIO, 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruteras y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías, 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Flores y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Merceterías, 2.2.15 Música grabada, videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y Videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Piel y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; **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 números 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), 2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tienda de departamentos, Tiendas de autoservicio, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; **2.5 Venta de Materiales**, 2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos domésticos y de oficina, 2.5.2 Ferrería, Tiapalerías; Plomberías, 2.5.3 Vidrierías, 2.5.4 Para la construcción y decoración, **2.6 Venta de vehículos Automotrices, Refacciones, Accesorios**, 2.6.1 Automóviles, Camiones y Motocicletas, 2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas, 2.6.3 Maquinaria e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc., **2.6.4 Refacciones y Accesorios Automotrices**, 2.6.5 Venta de almacenaje de autopartes usadas. **SERVICIOS, 3.1 Servicios Personales**, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.3 Alquiler de Sillas, Mesas y Perforaciones, 3.1.4 Alquiler de Vehículos, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafé, 3.1.7 Sanitarios Públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Artes y Perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.12 Reparación de Calzado, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisioterápicos, 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; **3.2 Servicios a Empresas y Particulares**, 3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones, 3.2.2 Limpieza de Oficina, Hogares e Industria, 3.2.3 Maquila y ploteo de planos y centros de copiado, 3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras, 3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles, 3.2.6 Servicios especializados (fumigación); **3.3 Servicios Automotrices**, 3.3.2 Alíneación, Balanceo, Venta y Montaje de Llantas, 3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos, 3.3.4 Lavado de Autos, 3.3.5 Lavado y engrasado, 3.3.6 Reparación y Mantenimiento de tráileres; 3.3.7 Taller eléctrico y Mecánico Automotriz, 3.3.8 Tapicería Automotriz, 3.3.9 Venta, Instalaciones y Cargas de acumuladores; 3.3.10 Venta y Reparación de parabrisas, 3.3.11 Vulcanizadoras; **3.4 Alimentos y Bebidas**, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos, 3.4.3 Depósitos, 3.4.4 Refresqueries, Neveras y Palereras, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.6 Serviciar, 3.4.7 Taquerías **3.5 Entretenimiento**, 3.5.1 Auditorio, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centro de convenciones, 3.5.2 Auto cinesmas, 3.5.3 Discotecas y Salones de Baile, 3.5.6 Centros Nocturnos 3.5.7 Video Clubes; **3.6 Deportes y Esparcimiento**, 3.6.1 Gimnasio, Danza Aeróbicos, Artes marciales y Yoga, 3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro, 3.6.3 Bóliche, Billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada, 3.6.4 Canchas Deportivas, 3.6.5 Estadios y Arenas, 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas); Juegos mecánicos, 3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plaza de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos, 3.6.9 Videojuegos **3.7 Recreación Social**, 3.7.1 Clubes sociales, 3.7.2 Salones para eventos sociales, 3.7.3 Salones para fiestas infantiles; **3.9 Administración Privada**, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.10 Administración Pública**, 3.10.1 Consulados y Embajadas, 3.10.2 Edificios de Sindicatos y partidos políticos, 3.10.3 Oficinas, 3.10.4 Organismos**



Handwritten signature

III.- Ahora bien, los usos para **SERVICIOS 3.12 Servicios Religiosos**, 3.12.1 Internados, 3.12.3 Templos y Lugares de Culto, 3.15 Salud, 3.15.3 Clínicas y Hospitales **3.20 Almacenamiento** 3.20.1 Mini bodegas, se consideraran como **CONDICIONADOS**, el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León, que a la letra: **"ARTICULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes 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 ésta 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 dejara 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 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

descartralizados; **3.12 Servicios Religiosos**, 3.12.2 Seminarios y Conventos; **3.14 Comunicación y Transporte**, 3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos, 3.14.2 Bases de taxis, 3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería, 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.6 Estaciones de T.V. y/o Radio, 3.14.7 Estudios de grabación, 3.14.9 Mensajería y paquetería, 3.14.10 Pensiones para camiones, 3.14.11 Telefonía y Telemercadeo, 3.14.2 Terminales de camiones urbanos y Foráneos; **3.15 Salud**, 3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades Médicas y Centros geriátricos, 3.15.2 Unidades Médicas, 3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos, 3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología y dentales, 3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de emergencia; **3.17 Asistencia Animal**, 3.17.2 Consultorios veterinarios, 3.17.3 Estancias, Clínicas Veterinarias, Venta de mascotas, 3.17.4 Salones de Corte y Estética; **3.18 Educación**, 3.18.4 Preparatorias, 3.18.5 Normales, 3.18.6 Institutos técnicos y académicos, 3.18.7 Tecnológicos y Universidades, 3.18.8 Asesorías académicas, 3.18.9 Centros de actualización profesional, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, 3.18.11 Centros de investigación, Desarrollo e Investigación; y Campos experimentales; **3.19 Cultura**, 3.19.1 Acuarios, 3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas, 3.19.3 Galerias de arte, restauración/curadurías de arte, 3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales; se consideraran como **PERMITIDOS**; para la zona donde se encuentra inmerso el inmueble que nos ocupa, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente: "Artículo 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted 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.

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1 VIVIENDA	
1.1.1 Unifamiliar	1 cajón hasta 200 m2, 2 cajones mayores de 200 m2
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2)	1.2 cajones por vivienda
2.4 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	

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

VII.- 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, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento y Uso del Suelo de Monterrey, La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura como tanque de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

VI.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento 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 el cual tiene una superficie de 5,902.60 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75**; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **10**; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**; **Área Libre**, **0.25**. De acuerdo al Artículo 36 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se menciona que el Corredor de Alto Impacto con una superficie mayor a 1,000 m2 con una Densidad de 150 viviendas por hectárea le corresponde **88 Viviendas** y el Número de Niveles Máximo (+) **12 Niveles**.

V.- De acuerdo a visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-diciembre de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, sin uso al momento de la inspección, no existe construcción.

IV.- 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 **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, por lo tanto únicamente serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción, relativo al predio material de esta determinación y en cumplimiento a las condicionantes exigibles para esta clase de usos.

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

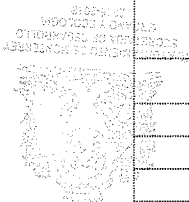


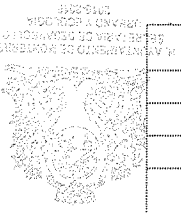
Handwritten signature or initials.

1 cajón por cada 25 m2	2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.
1 cajón por cada 25 m2	2.1.2. Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
1 cajón por cada 25 m2	2.2.1 Accesorios y Regalos.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
1 cajón por cada 25 m2	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.4 Artículos deportivos.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio
1 cajón por cada 25 m2	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.7 Dulcerías
1 cajón por cada 25 m2	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas
1 cajón por cada 25 m2	2.2.9 Flores y Arreglos Florales
1 cajón por cada 25 m2	2.2.10 Joyerías y Relojerías
1 cajón por cada 25 m2	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
1 cajón por cada 25 m2	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas
1 cajón por cada 25 m2	2.2.14 Mercaderías.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.16 Ópticas.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
1 cajón por cada 25 m2	2.2.19 Venta de agua purificada.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.20 Viveros
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
1 cajón por cada 20 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 por cada 25 m2	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio
1 cajón por cada 15 m2	2.3.4 Tiendas de conveniencia.
2.5 VENTA DE MATERIALES	
1 cajón por cada 25 m2	2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
1 cajón por cada 25 m2	2.5.2 Ferreterías, Tiapaleras, Plomería
1 cajón por cada 30 m2	2.5.3 Vidrieras
1 cajón por cada 25 m2	2.5.4 Para la construcción y la decoración

Handwritten signature or initials

ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	1 cajón por cada 50 m2
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m2
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	1 cajón por cada 25 m2
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cibercafé	1 cajón por cada 40 m2
3.1.7 Sanitarios Públicos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones	1 cajón por cada 20 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisioterápicos	1 cajón por cada 20 m2
3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	1 cajón por cada 40 m2
3.2.3 Maquila y Ploteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 40 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m2
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2

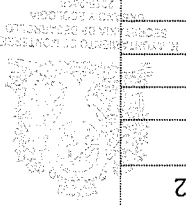




Handwritten signature

1 cajón por cada 40 m2	3.3.6 Reparación y Mantenimiento de Tráileres
1 cajón por cada 40 m2	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz
1 cajón por cada 50 m2	3.3.8 Tapicería automotriz
1 cajón por cada 50 m2	3.3.9 Venta y reparación de parabrisas
1 cajón por cada 40 m2	3.3.10 Venta y reparación de parabrisas
1 cajón por cada 50 m2	3.3.11 Vulcanizadoras
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
1 cajón por cada 25 m2	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos
1 cajón por cada 25 m2	3.4.3 Depósitos
1 cajón por cada 25 m2	3.4.4 Refresqueras, Neveras y pelerías
1 cajón por cada 10 m2	3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas
1 cajón por cada 10 m2	3.4.6 Servicar
1 cajón por cada 10 m2	3.4.7 Taquerías
3.5 ENTRETENIMIENTO	
1 cajón por cada 10 m2	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones
Sujeto a dictamen	3.5.2 Auto Cinesmas
1 cajón por cada 10 m2	3.5.3 Discotecas y Salones de baile
1 cajón por cada 10 m2	3.5.6 Centros Nocturnos
1 cajón por cada 15 m2	3.5.7 Video clubes
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS	
1 cajón por cada 15 m2	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
1 cajón por cada 1,000 m2	3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro
1 cajón por cada 10 m2	3.6.3 Boliche, Billares; patinaje para monopatín; Escalada
Sujeto a Dictamen	3.6.4 Canchas deportivas
1 cajón por cada 4 sientos	3.6.5 Estadios y Arenas
Sujeto a Dictamen	3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos
1 cajón por cada 15 m2	3.6.9 Videojuegos
3.7. RECREACION SOCIAL	
1 cajón por cada 10 m2	3.7.1 Clubes sociales
1 cajón por cada 10 m2	3.7.2 Salones para eventos sociales
1 cajón por cada 10 m2	3.7.3 Salones para fiestas infantiles.

		3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes
2 cajones por cuarto		3.8.2 Hoteles y Posadas
3 cajones por habitación		3.8.3 Hoteles de 4 estrellas
3 cajones por habitación		3.8.4 Hoteles de 3 estrellas
		3.9. ADMINISTRACION PRIVADA
		3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.
1 cajón por cada 10 m2		3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros
1 cajón por cada 30 m2		3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías
1 cajón por cada 30 m2		3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.
		3.10 ADMINISTRACION PUBLICA
1 cajón por cada 30 m2		3.10.1 Consulados y Embajadas.
1 cajón por cada 30 m2		3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos
1 cajón por cada 30 m2		3.10.3 Oficinas
1 cajón por cada 30 m2		3.10.4 Organismos descentralizados.
		3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS
1 cajón por cada 200 m2		3.12.1 Internados
1 cajón por cada 200 m2		3.11.2 Seminarios y Conventos
1 cajón por cada 20 m2		3.11.3 Templos y Lugares de culto
		3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE
1 cajón por cada 40 m2		3.14.1 Agencia de correos y telégrafos
1 cajón por cada 20 m2		3.14.2 Bases de taxis
Sujeto a dictamen		3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería
1 cajón por cada 20 m2		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/ó radio
1 cajón por cada 30 m2		3.14.7 Estudios de Grabación
1 cajón por cada 30 m2		3.14.9 Mensajerías y Paqueterías
1 cajón por cada 20 m2		3.14.10 Pensiones para camiones
Sujeto a dictamen		3.14.11 Telefonía y Telemercadeo
1 cajón por cada 100 m2		3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos
		3.15 SALUD
1 cajón por consultorio		3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos



Handwritten signature and initials.



Handwritten signature or initials.

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de consideración de la presente resolución se **AUTORIZA** la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS (EXCLUSIVAMENTE LOS INDICADOS EN LOS CONSIDERANDOS II y III) de esta determinación, en el predio ubicado en la BOULEVARD CONSTITUCION, S/N, en MONTERREY, NUEVO LEON, identificado con el número de expediente catastral 19-002-015, conformado de una superficie total de 5,902.60 metros cuadrados.

ACUERDA

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

3.20.1	Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m2
3.20 ALMACENAMIENTO		
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3	Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.1	Acuario	1 cajón por cada 40 m2
3.19 CULTURA		
3.18.12	Escuelas de educación especial	2 cajón por aula
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 15 m2
3.18.10	Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9	Centros de actualización profesional	1 cajón por 0.25 por aula
3.18.8	Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	1 cajón por cada 20 m2
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5	Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.4	Preparatoria	1 cajón por cada 50 m2
3.18 EDUCACION		
3.17.4	Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3	Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.2	Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.15.6	Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	1 cajón por cada 40 m2
3.15.5	Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
3.15.4	Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	0.5 cajón por consultorio
3.15.3	Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 4 camas
3.15.2	Unidades médicas	1 cajón por cada 4 camas

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 la que, de acuerdo 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."

En cuanto a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá definir un proyecto urbano para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso en particular 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 urbanos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbano 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 y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10 como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de (+) 12-doce niveles
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, esta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey.
6. De acuerdo al Artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los terrenos con pendiente del 45-cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán de

7. Para calcular 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 (considerando IX) 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 San Jerónimo.
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 ochenta centímetros (2.70 m), se podrá

permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cinco metros



Handwritten signature

- (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 podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
 11. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
 12. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.
 13. 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).
 14. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo 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 pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría 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.
 15. 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 de ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
 16. Deberá 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 del 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.

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, 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 interpósita persona proporcione documentación falsa o simule

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebida 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.

QUINTO. - 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.

CUARTO.- 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.

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.

- 17. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada 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.
- 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 que se encuentra señalado, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, con respecto al predio.
- 20. Deberá de solicitar el permiso de desmonte del predio ante la 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. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto esta autoridad Municipal que señala en las Leyes, Planes y Reglamentos municipales, aplicados.



FIRMA
No. DE GAFETE

NOMBRE

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA

NOMBRE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

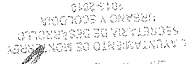
del año

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 _____

SCS / EAM / jhc

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

**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**



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 firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano, del Municipio de Monterrey Nuevo León.

Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

qualquier 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.

