



Oficio No.: SEDUE 8403/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000104-18

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCA MIFEL, S. A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.
DOMICILIO: LAZARO CARDENAS No. 302-4 EN LA COLONIA RESIDENCIAL SAN AGUSTIN, SAN PEDRO GARZA GCIA., N. L.
Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintidós días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. **VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000104-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, por el **C. MANUEL ENRIQUE CANO DE ANDA**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **BANCA MIFEL, S.A INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, como fiduciaria, dentro del fideicomiso de Administración traslativo de dominio con reserva del derecho de reversión número 2443/2017, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Número 32,103-treinta y dos mil ciento tres de fecha 12-doce de Mayo del año 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Número 122-ciento veintidós con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad y la existencia legal de la sociedad mediante Instrumento Numero 20,615-veinte mil seiscientos quince, de fecha 03-tres de Diciembre de 1993- mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Duran Loera, Titular de la Notaria No. 11-once, del Distrito Federal; acreditando la Propiedad del citado inmueble, mediante Escritura Publica Número 32,090-treinta y dos mil noventa de fecha 12-doce de Mayo del 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaria Número 122-ciento veintidós con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad y que contiene el contrato de Fideicomiso de administración traslativo de dominio con reserva del derecho de reversión; inmueble identificado con el número de expediente catastral **02-084-036**, ubicado en **OCAMPO (ALEJANDRO DE HUMBOLDT) No. 1001, ZONA CENTRO DE MONTERREY N.L.**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 3,009.18 metros cuadrados.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

[Handwritten signature]
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 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracción



XII, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracción III, IV, V, VIII y X, 360, 364, 365, 399 fracciones I a X, 400 y 402 y transitorios Primero, Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a IV, 284 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 c), 11, 12 fracciones I, II, III, IV, V y VI 14 fracción I punto 1.1, fracción II punto 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, fracción III punto 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, fracción IV punto 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, fracción V punto 5.1, fracción VI punto 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 15 fracciones I y II, 19 fracciones I a IV, 36, 39, 46, 48, 49, 52, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 fracciones 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 **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en las cuales los Usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:

GIRO ESPECIFICO	Permitidos y Condicionados
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda)	Condicionado
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
2.1.1. Abarrotos, Fruterías y Misceláneas.	Permitido
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	Permitido
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	Permitido
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	Permitido
2.2.4 Artículos deportivos.	Permitido
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	Permitido
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido
2.2.7 Dulcerías	Permitido
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revistarias y Papelerías	Permitido
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías.	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido

[Handwritten signature]

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
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido
2.3.2 Mercado popular	Condicionado
2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.	Condicionado
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	Condicionado
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	Condicionado
2.5.3 Vidrierías	Condicionado
2.5.4 Para la construcción y decoración	Condicionado
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
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 Cybercafés	Permitido
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	Condicionado
3.1.9 Estudios fotográfico.	Permitido
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras.	Condicionado
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Condicionado
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido

3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Condicionado
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado
3.3.4 Lavado de Autos	Permitido
3.3.5 Lavado y engrasado	Condicionado
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	Condicionado
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	Condicionado
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 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 Paleterías	Permitido
3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.6 Servicar	Condicionado
3.4.7 Taquerías	Permitido
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTO	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	Permitido
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Bóileres; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
3.7. RECREACION SOCIAL	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes	Condicionado
3.8.2 Hostales y Posadas	Condicionado
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	Condicionado
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	Condicionado
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	Permitido
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido



Handwritten signatures and initials, including a large '19' and a signature that appears to be 'J. P.'.

3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	Condicionado
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	Condicionado
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Permitido
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.2 Columbarios/Osarios	Condicionado
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Condicionado
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.2 Bases de Taxis	Condicionado
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Condicionado
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado
3.14.8 Helipuertos	Condicionado
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades medicos y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.3 Clínicas 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)	Condicionado
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado
3.16.3 Guarderías	Condicionado
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5 Casas cuna	Permitido
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado
3.16.7 Orfanatos	Condicionado
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, 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	Permitido
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado

2019



3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardines de niños	Condicionado
3.18.2 Primarias	Condicionado
3.18.3 Secundarias	Condicionado
3.18.4 Preparatorias	Condicionado
3.18.5 Normales	Condicionado
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado
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	Condicionado
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen
3.19 CULTURA	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5 de productos inocuos	Condicionado
3.20.6 De productos molestos	Condicionado
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido
4.1.4 Pañerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	Condicionado
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
4.2 MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido
6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg	Permitido
6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	
6.2.2 Puente Peatonal	Condicionado
6.2.3 Parabus	Condicionado
6.2.4 Kiosco	Condicionado
6.2.5 Pendones	Permitido

6.3 TORRES Y ANTENAS	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	Condicionado
6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises	Sujeto a Dictamen
6.5 DEPOSITO Y ALMACENES	
6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	Sujeto a Dictamen

Cabe hacer mención que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos, 6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises, 6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales usos "Sujetos a Dictamen", se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en las cuales los Usos solicitados son: **PERMITIDOS Y CONDICIONADOS** a excepción de los usos de 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos, 6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises, 6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); resulta por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 148.-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de 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. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documento semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población;" 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-cinco 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

Handwritten signature and initials.

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.- 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 **CM-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto solamente 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.

V.- De acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 29 de mayo de 2018, se hace constar que al momento de la inspección el inmueble se encuentra sin uso, no existe construcción actual, si cuenta con cajones.

Se anexa carta de fecha 26 de marzo del 2018, por el que el solicitante se compromete a no hacer uso de la construcción actual y existente que se encuentra dentro del predio, firmada por el Lic. Manuel Enrique Cano de Anda en Representación de Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel.

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 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., respetarlos de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.75**; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **3.5** veces la superficie del predio; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**; **Área Libre, 0.25**. Ahora bien., De acuerdo a lo señalado por el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Corredor de Mediano Impacto tiene una Densidad de 120 viviendas por hectárea, o **83.33 m²** por vivienda y el Numero de Niveles Máximo permitido es de **10 Niveles**; así mismo, deberá tomar en consideración lo que señala el Artículo 45 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: **“ARTÍCULO 45. En los predios indicados como Corredores Urbanos de Mediano Impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 50-cincuenta metros. Cuando el predio tenga un fondo mayor a los indicados, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.”**

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, 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, que a su letra dice: **“Artículo 39 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 no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-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”.**

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

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	1 cajón por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda)	1 cajón por vivienda
2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS	
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
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES	
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, Revisterías 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
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.	
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón 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
2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES	
2.4.1 Gasolineras	1 cajón por cada 285 m2
2.5 VENTA DE MATERIALES	
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	1 cajón por cada 35 m2
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 35 m2

2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 45 m2
2.5.4 Para la construcción y decoración	1 cajón por cada 35 m2
2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 70 m2
2.6.2 Local de venta 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
3.1 SERVICIOS PERSONALES	
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 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 60 m2
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 60 m2
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones .	1 cajón por cada 30 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 60 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 60 m2
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	1 cajón por cada 30 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 60 m2
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 70 m2
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	1 cajón por cada 60 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 30 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 60 m2
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	1 cajón por cada 60 m2
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 60 m2
3.3 Servicios automotrices	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.3 Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 60 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	1 cajón por cada 70 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 75 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS	
3.4.1 Bares y Cantinas	1 cajón por cada 15 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 15 m2



3.4.6 Servicar	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 15 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 25 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,500 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
3.7. RECREACION SOCIAL	
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
3.8 ALOJAMIENTO	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hostales y Posadas	1 cajón por 4.5 Habitaciones
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	1 cajón por 4.5 Habitaciones
3.8.4 Hoteles de 3 estrellas	1 cajón por 4.5 Habitaciones
3.9. ADMINISTRACION PRIVADA	
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	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
3.10 ADMINISTRACION PUBLICA	
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
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	1 cajón por cada 60 m2
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	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
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS	
3.12.1 Internados	1 cajón por cada 285 m2
3.12.2 Seminarios y Conventos	1 cajón por cada 285 m2
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 30 m2
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS	
3.13.2 Columbarios/Osarios	1 cajón por cada 50 m2
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m2
3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE	



3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 60 m2
3.14.2 Bases de Taxis	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	1 cajón por cada 30 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 y/o radio	1 cajón por cada 45 m2
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 45 m2
3.14.8 Helipuertos	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	1 cajón por cada 30 m2
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	1 cajón por cada 45 m2
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	1 cajón por cada 150 m2
3.15 SALUD	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1.5 consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 6 camas
3.15.3 Clínicas y Hospitales	1 cajón por cada 6 camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 60 m2
3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia	1 cajón por cada 70 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 150 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	1 cajón por cada 60 m2
3.16.3 Guarderías	1 cajón por cada 150 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	1 cajón por cada 75 m2
3.16.7 Orfanatos	1 cajón por cada 150 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL	
3.17.1 Centros antirrábicos, Perrerías 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
3.18 EDUCACION	
3.18.1 Jardines de niños	1 cajón por 1.5 de Aula
3.18.2 Primarias	1 cajón por cada 215 m2
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 0.5 aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 45 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	1 cajón por cada 20 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 3 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	1 cajón por cada 85 m2

3.19 CULTURA	
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
3.20 ALMACENAMIENTO	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 400 m2
3.20.4 De productos electrónicos (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
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 285 m2
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 285 m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1 cajón por cada 35 m2
4.1.4 Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	1 cajón por cada 285 m2
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1 cajón por cada 75 m2
4.2 MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 400 m2
4.2.2 De procesos molestos	1 cajón por cada 400 m2
4.3 Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1 De procesos inocuos	1 cajón por cada 400 m2
5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por 1,500 m2 de terreno
6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 Kg	No aplica
6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	
6.2.2 Puente Peatonal	No aplica
6.2.3 Parabus	No aplica
6.2.4 Kiosco	No aplica
6.2.5 Pendones	No aplica
6.3 TORRES Y ANTENAS	
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	1 cajón por cada 150 m2
6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de tratamiento de aguas negras y grises	1 cajón por cada 150 m2
6.5 DEPOSITO Y ALMACENES	
6.5.1 De Agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	1 cajón por cada 150 m2

En relación a los cajones de estacionamientos para los usos solicitados para 3.14.2 Base de taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipuertos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales cajones de estacionamiento "Sujetos a Dictamen", se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la

materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar la cantidad de cajones.

Que, de acuerdo a 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 MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS, INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**, en el predio ubicado en **OCAMPO (ALEJANDRO DE HUMBOLDT) No. 1001, ZONA CENTRO DE MONTERREY, N.L.**, identificado con el número de expediente catastral **02-084-036**, el cual tiene una superficie total de 3,009.18 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 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.", por lo que:

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 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. Los niveles máximos permitidos de las Edificaciones serán de 10 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, 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.



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

6. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
7. Deberá sujetar al considerado VI de la presente resolución y conforme al artículo 45 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
8. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el considerado VIII 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 Centro.
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 (2.80 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 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 Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
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 Secretaria (Se evaluará según proyecto).
14. 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.
15. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.



16. 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 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.
17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
18. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
19. 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.
20. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que 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 presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción, ni de 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.

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.

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 competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial para el 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 apereibimiento 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 362 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial para el 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 C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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 / jhcc

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



