



Handwritten signature/initials

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Secciones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plan 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 DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO. En una zona clasificada como (CA1) CORREDOR DE ALTO IMPACTO, en las cuales los usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:

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, 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracción XII, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracciones III, IV, V, VIII y X, 360, 364, 365, 392, 399 fracción I a X, 400 y 402 y Transitorios Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracción I y II, 283 fracción I a IV, 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracciones I, II, III, IV, V y VI, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, III puntos 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, IV puntos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, V punto 5.1, VI puntos 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 15 fracciones I y II, 19, 36, 39, 44, 46, 47, 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.

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, 493.89 metros cuadrados.

INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS en el predio antes citado, el cual cuenta con una SUPERFICIE TOTAL DE LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS, 02-097-042 ubicado EN LA AVENIDA PINO SUAREZ S/N, ZONA CENTRO DE MONTERREY; mediante la cual solicita la 1 en fecha de 26-veintiseis de enero del 2016-dos mil dieciséis; inmueble identificado con el número de expediente catastral lo anterior se realizó el pago al Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) con número de Folio 158213 * ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; en cuestión a fe del Licenciado Héctor Mauricio Villagas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Número 122-ciento veintidos con por la Secretaría de Economía, para la plaza de Nuevo León; acreditando la Propiedad mediante Escritura Pública Número dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Pérez Ocañas, Corredor Público Número 26-veintiseis, habilitado existencia legal de la sociedad mediante Póliza Número 833-ochocientos treinta y tres de fecha 14-catorce de Enero del 2016-Sociedad denominada DESARROLLOS INMOBILIARIOS PROYECTOS 9 S.A.P.I DE C.V. quien acredita su personalidad y la de febrero del 2018-dos mil dieciocho, por el C. MANUEL ENRIQUE CANO DE ANDA, en su carácter de Gerente Especial de la VISTO. - El expediente administrativo No. L-000056-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22-veintidos En Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.

ACUERDO

Oficio No: SEDUE 8227/2018
Expediente Administrativo L-000056-18



3.3.4

Permitido y Condicionado	GIRO ESPECIFICO
Permitido	1.1 VIVIENDA
Permitido	1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)
Permitido	1.1.3 Multifamiliar (Lofs y Suites ejecutivas de hasta 40.00 m2 por vivienda)
Permitido	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS
Permitido	2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.
Permitido	2.1.2. Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.
Permitido	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES
Permitido	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. Flores y Arreglos Florales
Permitido	2.2.10. Joyerías y Relojerías
Permitido	2.2.11. Juguetes y Bicicletas
Permitido	2.2.12. Librerías, Revistas y Papelías.
Permitido	2.2.13. Marcos y Molduras; Espejos y Lunas
Permitido	2.2.14. Mercaderías.
Permitido	2.2.15. Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.
Permitido	2.2.16. Ópticas.
Permitido	2.2.17. Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado, Telas, Alfombras y Cortinas.
Permitido	2.2.18. Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
Permitido	2.2.19. Venta de agua purificada.
Permitido	2.2.20. Viveros
Permitido	2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.
Permitido	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
Permitido	2.3.3. Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.
Permitido	2.3.4. Tiendas de conveniencia.
Permitido	2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES
Permitido	2.4.1. Gasolineras
Permitido	2.4.2. Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales
Permitido	2.4.3. Unidades de carburación
Permitido	2.5 VENTA DE MATERIALES
Permitido	2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
Permitido	2.5.2. Ferrerías, Tapalerías, Plomería
Permitido	2.5.3. Vidrieras
Permitido	2.5.4. Para la construcción y decoración
Permitido	2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS
Permitido	2.6.1. Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas
Permitido	2.6.2. Local de venta de Automóviles y Motocicletas
Permitido	2.6.3. Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.
Permitido	2.6.4. Refacciones y accesorios automotrices
Permitido	2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas
Permitido	3.1 SERVICIOS PERSONALES
Permitido	3.1.1. Agencias de viajes
Permitido	3.1.2. Alquiler de Ropa
Permitido	3.1.3. Alquiler de sillas, mesas y loza
Permitido	3.3.4. Alquiler de vehículos



Handwritten signature/initials

Permitido	3.1.5 Cerrajerías
Permitido	3.1.6 Cibercafé
Permitido	3.1.7 Sanitarios Públicos
Permitido	3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones
Permitido	3.1.9 Estudios fotográfico.
Permitido	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras
Permitido	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 Fisiotericos
Permitido	3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura.
Permitido	3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
Permitido	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones
Permitido	3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria
Permitido	3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.
Permitido	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras
Permitido	3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles
Permitido	3.2.6 Servicios especializados (fumigación)
Permitido	3.3 Servicios automotrices
Permitido	3.3.1 Alneaación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas
Permitido	3.3.2 Enderizado y pintura, Modificación de vehículos
Permitido	3.3.3 Lavado de Autos
Permitido	3.3.4 Lavado y engrasado
Permitido	3.3.5 Reparación y mantenimiento de tráileres
Permitido	3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres
Permitido	3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz
Permitido	3.3.8 Tapicería automotriz
Permitido	3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores
Permitido	3.3.10 Venta y reparación de parabrises
Permitido	3.3.11 Vulcanizadoras
Permitido	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS
Condicionado	3.4.1 Bares y Cantinas
Permitido	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos
Permitido	3.4.3 Depósitos
Permitido	3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleteras
Permitido	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas
Permitido	3.4.6 Servisar
Permitido	3.4.7 Taquerías
Permitido	3.5 ENTRETENIMIENTO
Permitido	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones
Permitido	3.5.2 Auto cinesmas
Permitido	3.5.3 Discotecas y Salones de baile
Permitido	3.5.6 Centros Nocturnos
Permitido	3.5.7 Video clubes
Permitido	3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTO
Permitido	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, Billarres, patinaje pista para monopatin, Escalada
Permitido	3.6.4 Canchas deportivas
Permitido	3.6.5 Estadios, Arenas
Permitido	3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); Juegos mecánicos
Permitido	3.6.7 Equitación, Galgódromos e Hipódromos, Lienzo charro, Plazas de toros,
Permitido	3.6.9 Videojuegos
Permitido	3.7. RECREACION SOCIAL
Permitido	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
Permitido	3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes
Permitido	3.8.2 Hostales y Posadas
Permitido	3.8.3 Hoteles de 4 estrellas

82.2

Permitido	3.8.4 Hoteles de 3 estrellas
Permitido	3.9 ADMINISTRACION PRIVADA
Permitido	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 Notarías
Permitido	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.
Permitido	3.10 ADMINISTRACION PUBLICA
Permitido	3.10.1 Consulados y Embajadas.
Permitido	3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos
Permitido	3.10.3 Oficinas
Permitido	3.10.4 Organismos descentralizados.
Permitido	3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA
Permitido	3.11.1 Casetas de vigilancia
Permitido	3.11.3Centros de rehabilitación social
Permitido	3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos
Permitido	3.11.5 Estaciones de policía y tránsito
Permitido	3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos
Permitido	3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores
Permitido	3.12.1 Internados
Permitido	3.12.2 Seminarios y Conventos
Permitido	3.12.3 Templos y Lugares de culto
Permitido	3.13 SERVICIOS FUNERARIOS
Permitido	3.13.1 Cementerios
Permitido	3.13.2 Columbarios/Osarios
Permitido	3.13.3 Crematorios
Permitido	3.13.4 Funerarias y Capillas de velación
Permitido	3.14 COMUNICACION Y TRASPORTE
Permitido	3.14.1 Agencia de correos y telégrafos
Permitido	3.14.2 Bases de Taxis
Permitido	3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería
Permitido	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.
Permitido	3.14.5 Estaciones de verificación vehicular
Permitido	3.14.6 Estaciones de tv y/o radio
Permitido	3.14.7 Estudios de Grabación
Permitido	3.14.8 Helipuertos
Permitido	3.14.9 Mensajerías y Paqueterías
Permitido	3.14.10 Pensiones para camiones
Permitido	3.14.11 Telefonía y Telemarcado
Permitido	3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos
Permitido	3.15 SALUD
Permitido	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos
Permitido	3.15.2 Unidades médicas
Permitido	3.15.3 Clínicas y Hospitales
Permitido	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos
Permitido	3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales
Permitido	3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja y unidades de emergencia
Permitido	3.16 ASISTENCIA SOCIAL
Permitido	3.16.1 Asilos de ancianos
Permitido	3.16.2 Centros de integración Juvenil y Familiar
Permitido	3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos
Permitido	3.16.5 Casas cuna
Permitido	3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues
Permitido	3.16.7 Orfanatos
Permitido	3.17 ASISTENCIA ANIMAL
Permitido	3.17.1 Centros antirrábicos, Perreas municipales
Permitido	3.17.2 Consultorios veterinarios
Permitido	3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas
Permitido	3.17.4 Salones de corte y estética

Handwritten initials/signature in the top right corner.

3.17.5	Taxidermistas	Condicionado
3.18	EDUCACION	
3.18.3	Secundarias	Condicionado
3.18.4	Preparatorias	Permiso
3.18.5	Normales	Permiso
3.18.6	Institutos técnicos y académicos	Permiso
3.18.7	Tecnológicos y Universidades	Permiso
3.18.8	Asesorías académicas	Permiso
3.18.9	Centros de actualización profesional	Permiso
3.18.10	Centros de educación a distancia	Permiso
3.18.11	Centros de investigación, desarrollo e innovación; y Campos experimentales	Permiso
3.18.12	Escuelas de educación especial	Condicionado
3.18.13	Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen
3.19	CULTURA	
3.19.1	Acuarios	Permiso
3.19.2	Bibliotecas, Hemerotecas	Permiso
3.19.3	Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	Permiso
3.19.4	Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permiso
3.19.5	Zoológicos	Permiso
3.20	ALMACENAMIENTO	
3.20.1	Mini bodegas	Condicionado
3.20.2	De chatarra (reciclaje)	Condicionado
3.20.3	De papel y cartón (reciclaje)	Condicionado
3.20.4	De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado
3.20.5	De productos inocuos	Condicionado
3.20.6	De productos molestos	Condicionado
3.20.7	De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o o explosivos	Condicionado
3.20.8	De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
4.1	MANUFACTURAS Y TALLERES	
4.1.1	Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permiso
4.1.2	Artículos de cerámica	Permiso
4.1.3	Joyerías y Orfebrerías	Permiso
4.1.4	Palieras, Tornos, Afiladoras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrera, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	Permiso
4.1.5	Peloterías y Talabarterías	Permiso
4.2	MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)	
4.2.1	De procesos inocuos	Condicionado
4.2.2	De procesos molestos	Condicionado
4.2.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	Condicionado
4.2.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
4.3	Pequeña Industria (de 11 hasta 50 empleados)	
4.3.1	De procesos inocuos	Condicionado
4.3.2	De procesos molestos	Condicionado
4.3.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), contaminantes o explosivos	Condicionado
4.3.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
4.4	MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA (51 EMPLEADOS O MAS)	
4.4.1	De procesos inocuos	Condicionado
4.4.2	De procesos molestos	Condicionado
4.4.3	De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
4.4.4	De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)	Condicionado
5.1	Espacios Abiertos y Areas Verdes	
5.1.1	Jardines, Parques, Expianadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permiso
6.1	ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
6.1.1	Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 Kg	Permiso
6.1.2	Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg	Condicionado
6.2	MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	
6.2.2	Puente Peatonal	Condicionado

Handwritten signature in the middle of the table.



Handwritten signature/initials

III.-En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio que nos ocupa se encuentra en la DELEGACION CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO. En una zona clasificada como (CAI) CORREDOR DE ALTO 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); resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 lotes, predios o áreas que se encuentren en estas 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, 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 se fijan en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de esta pueden 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: **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad

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 desechos orgánicos e inorgánicos; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", se dictaminarán 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.

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	Permitido
6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES	
6.4.1 De energía eléctrica; Parques eólicos, de presión de gas, de Bombeo de agua, de combustible Balmacenamiento y distribución); 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



ORIGINAL SEDUE MONTERREY

015683

[Handwritten signature]

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. 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 artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y el cual tiene una superficie de 493.89 metros cuadrados, respetarlos de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) 0.75; un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 5 V; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15; Área Libre, 0.25, una Densidad de 150 viviendas por hectárea y un Número Máximo de 12 Niveles; así mismo, deberá tomar en consideración lo siguiente de acuerdo al Artículo 44 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: "En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o validez interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan."

V.- De acuerdo a una visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 05-cinco de marzo de 2018-dos mil dieciocho, sin uso al momento de la inspección el área es de oficinas, si cuenta con cajones. **Se anexa carta de fecha 20 de marzo del 2018 donde 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 Desarrollos Inmobiliarios Proyectos 9 S.A DE C.V.**

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 condiciones exigibles para esta clase de usos.

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

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

GIRO ESPECIFICO	
CAJONES	1.1 VIVIENDA
1 cajón por 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 m ²) por Vivienda
1 cajón por cada 35 m ²	2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS
1 cajón por cada 35 m ²	2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.
1 cajón por cada 35 m ²	2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.1 Accesorios y Regalos.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.4 Artículos deportivos.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.7 Dulcerías
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.9 Florerías y Arreglos Florales
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.10 Joyerías y Relojerías
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.14 Mercaderías.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.15 Música grabada, Vídeos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.16 Ópticas.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros
1 cajón por cada 35 m ²	2.2.19 Venta de agua purificada.
1 cajón por cada 60 m ²	2.2.20 Viveros
1 cajón por cada 30 m ²	2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.
1 cajón por cada 30 m ²	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 60 m ²	2.3.2 Mercado popular
1 cajón por cada 35 m ²	2.3.3 Plazas y Centros comerciales, Tiendas de departamentos, Tiendas de autoservicio.
1 cajón por cada 25 m ²	2.3.4 Tiendas de conveniencia.
1 cajón por cada 285 m ²	2.4 COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES
1 cajón por cada 215 m ²	2.4.1 Gasolineras
1 cajón por cada 215 m ²	2.4.2 Productos químicos, explosivos e inflamables; Fuegos artificiales
1 cajón por cada 215 m ²	2.4.3 Unidades de carburación
1 cajón por cada 35 m ²	2.5 VENTA DE MATERIALES
1 cajón por cada 35 m ²	2.5.1 eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina
1 cajón por cada 35 m ²	2.5.2 Ferrerías, Tapalerías; Plomería
1 cajón por cada 45 m ²	2.5.3 Vidrierías
1 cajón por cada 35 m ²	2.5.4 Para la construcción y decoración
1 cajón por cada 70 m ²	2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS
1 cajón por cada 70 m ²	2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas
1 cajón por cada 70 m ²	2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas
1 cajón por cada 70 m ²	2.6.3 Maquinas e implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.
1 cajón por cada 35 m ²	2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices
1 cajón por cada 35 m ²	2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas
1 cajón por cada 60 m ²	3.1 SERVICIOS PERSONALES
1 cajón por cada 60 m ²	3.1.1 Agencias de viajes



8.212

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	3.3.4 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	3.1.7 Sanitarios Públicos
1 cajón por cada 60 m2	3.1.8 Depilación, Tatuajes, Aretes y Perforaciones
1 cajón por cada 60 m2	3.1.9 Estudios fotográficos
1 cajón por cada 60 m2	3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchaduras
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 Fisiatrías
1 cajón por cada 60 m2	3.1.14 Sastres y Talleres de costura
1 cajón por cada 60 m2	3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
1 cajón por cada 70 m2	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones
1 cajón por cada 60 m2	3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e Industria
1 cajón por cada 30 m2	3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado
1 cajón por cada 60 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
1 cajón por cada 60 m2	3.3.1 Alincación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas
1 cajón por cada 60 m2	3.3.2 Enderizado y pintura, Modificación de vehículos
1 cajón por cada 60 m2	3.3.3 Lavado de Autos
1 cajón por cada 60 m2	3.3.4 Lavado y engrasado
1 cajón por cada 60 m2	3.3.5 Reparación y mantenimiento de tráileres
1 cajón por cada 60 m2	3.3.6 Talleres eléctricos y mecánica automotriz
1 cajón por cada 60 m2	3.3.7 Tapicería automotriz
1 cajón por cada 70 m2	3.3.8 Venta, instalación y carga de acumuladores
1 cajón por cada 70 m2	3.3.9 Venta y reparación de parabrías
1 cajón por cada 75 m2	3.3.11 Vulcanizadoras
1 cajón por cada 15 m2	3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS
1 cajón por cada 15 m2	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 Refresqueras, Neveras y paletas
1 cajón por cada 35 m2	3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas
1 cajón por cada 15 m2	3.4.6 Servisar
1 cajón por cada 15 m2	3.4.7 Taquerías
1 cajón por cada 15 m2	3.5 ENTRETENIMIENTO
1 cajón por cada 15 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 15 m2	3.5.3 Discotecas y Salones de baile
1 cajón por cada 15 m2	3.5.6 Centros Nocturnos
1 cajón por cada 25 m2	3.5.7 Video clubes
3.6 DEPORTES Y ESPARCAMIENTO	
1 cajón por cada 25 m2	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
1 cajón por cada 1,500 m2	3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, Campos de tiro
1 cajón por cada 15 m2	3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín, Escalada
Sujeto a dictamen	3.6.4 Canchas deportivas
1 cajón por cada 6 asientos	3.6.5 Estadios, Arenas
1 cajón por cada 6 asientos	3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.), Juegos mecánicos
1 cajón por cada 6 asientos	3.6.7 Equitación, Galpódromos e Hipódromos, Plazas de toros, Palenques, Velódromo/Ciclodromos.
1 cajón por cada 25 m2	3.6.9 Videojuegos
3.7. RECREACION SOCIAL	
1 cajón por cada 15 m2	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
3.8 ALOJAMIENTO	

5125

1 cajón por cada 2 cuartos	3.8.1 Casas de asistencia y casa de Huéspedes
1 cajón por cada 4,5 Habitaciones	3.8.2 Hostales y Posadas
1 cajón por cada 4,5 Habitaciones	3.8.3 Hoteles de 4 estrellas
1 cajón por cada 4,5 Habitaciones	3.8.4 Hoteles de 3 estrellas
1 cajón por cada 15 m2	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 45 m2	3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías
1 cajón por cada 45 m2	3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.
1 cajón por cada 45 m2	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.
No aplica	3.11.1 Casetas de vigilancia
1 cajón por cada 150 m2	3.11.3 Centros de rehabilitación social
1 cajón por cada 60 m2	3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos
1 cajón por cada 25 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 45 m2	3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores
1 cajón por cada 285 m2	3.12.1 Internados
1 cajón por cada 285 m2	3.12.2 Seminarios y Conventos
1 cajón por cada 30 m2	3.12.3 Templos y Lugares de culto
1 cajón por cada 200 m2	3.13.1 Cementerios
1 cajón por cada 50 m2	3.13.2 Columbarios/Osarios
1 cajón por cada 200 m2	3.13.3 Crematorios
1 cajón por cada 30 m2	3.13.4 Funerías y Capillas de velación
1 cajón por cada 60 m2	3.14.1 Agencia de correos y telégrafos
Sujeto a Dictamen	3.14.2 Bases de Taxis
1 cajón por cada 30 m2	3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería
No aplica	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.
Sujeto a Dictamen	3.14.5 Estaciones de verificación vehicular
1 cajón por cada 45 m2	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 Hellpuertos
Sujeto a Dictamen	3.14.9 Mensajerías y Paqueterías
1 cajón por cada 30 m2	3.14.10 Pensiones para camioneros
Sujeto a Dictamen	3.14.11 Telefonía y Telemercadeo
1 cajón por cada 150 m2	3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos
1 cajón por cada 1,5 consultorio	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos
1 cajón por cada 6 camas	3.15.2 Unidades médicas
1 cajón por cada 6 camas	3.15.3 Clínicas y Hospitales
1 cajón por consultorio	3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos
1 cajón por cada 60 m2	3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales
1 cajón por cada 70 m2	3.15.6 Puestos de socorro (Cruz Verde, Cruz roja y unidades de emergencia
1 cajón por cada 150 m2	3.16.1 Asilos de ancianos
1 cajón por cada 60 m2	3.16.2 Centros de integración Juvenil y familiar
1 cajón por cada 200 m2	3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos
1 cajón por cada 150 m2	3.16.5 Casas cuna
1 cajón por cada 75 m2	3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues
1 cajón por cada 150 m2	3.16.7 Orfanatos
1 cajón por cada 150 m2	3.17 ASISTENCIA ANIMAL
1 cajón por cada 150 m2	3.17.1 Centros antirrábicos, Perras municipales
1 cajón por cada 60 m2	3.17.2 Consultorios veterinarios



Handwritten signature or initials in the top right corner.

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 70 m2	3.17.5 Taxidermistas
1	cajón por cada 215 m2	3.18.3 Secundarias
1	cajón por cada 70 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 30 m2	3.18.7 Tecnológicos y Universidades
1	cajón por cada 45 m2	3.18.8 Asesorías académicas
1	cajón por cada 0.5 Aula	3.18.9 Centros de actualización profesional
1	cajón por cada 45 m2	3.18.10 Centros de educación a distancia.
1	cajón por cada 20 m2	3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales
1	cajón por cada 3 aulas	3.18.12 Escuelas de educación especial
1	cajón por cada 85 m2	3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos
1	cajón por cada 80 m2	3.19.1 Acuarios
1	cajón por cada 120 m2	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.
1	cajón por cada 85 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 200 m2	3.19.5 Zoológicos
1	cajón por cada 400 m2	3.20.1 Mini bodegas
1	cajón por cada 400 m2	3.20.2 De chatarra (reciclaje)
1	cajón por cada 400 m2	3.20.3 De papel y cartón (reciclaje)
1	cajón por cada 400 m2	3.20.4 De productos 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	3.20.7 De productos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005) o o explosivos
1	cajón por cada 400 m2	3.20.8 De productos químicos (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 285 m2	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 35 m2	4.1.3 Joyerías y Orfebrerías
1	cajón por cada 285 m2	4.1.4 Palieras, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería
1	cajón por cada 75 m2	4.1.5 Peloterías y Talabarterías
1	cajón por cada 400 m2	4.2.1 De procesos inocuos
1	cajón por cada 400 m2	4.2.2 De procesos molestos
1	cajón por cada 400 m2	4.2.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 400 m2	4.2.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 400 m2	4.3.1 De procesos inocuos
1	cajón por cada 400 m2	4.3.2 De procesos molestos
1	cajón por cada 400 m2	4.3.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 400 m2	4.3.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 400 m2	4.4.1 De procesos inocuos
1	cajón por cada 400 m2	4.4.2 De procesos molestos
1	cajón por cada 400 m2	4.4.3 De procesos químicos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por cada 400 m2	4.4.4 De procesos químicos o contaminantes (no listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005)
1	cajón por 1,500 m2 de terreno	5.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos
No aplica	No aplica	6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 Kg
No aplica	No aplica	6.1.2 Estructuras de anuncios con un peso superior a los 1000 Kg

Handwritten signature and initials.

ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.

propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento de espacios mínimos permitidos para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como la Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, e

2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

En cuanto a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar en materia de desarrollo urbano o construcción:

deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento 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 señala:

"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 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 señala:

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 señala:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo COMPLEMENTARIAS, en el predio ubicado en la AVENIDA PINO SUAREZ S/N, ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con el número de expediente catastral 02-097-042, el cual tiene una superficie total de 493.89 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:

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

En relación a los cajones de estacionamientos para los usos solicitados para 3.5.2 Auto cinesmas, 3.6.4 Canchas deportivas, 3.6.6 Centros o Clubes deportivos (albercas, canchas, etc.); juegos mecánicos, 3.14.2 Base de taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipertos, 3.14.10 Pensiones para camioneros; 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

6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD	No aplica
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	1 cajón por cada 150 m2
6.3.1 Antenas y Torres de telecomunicación	1 cajón por cada 150 m2
6.4 PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES	1 cajón por cada 150 m2
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 DEPÓSITO Y ALMACENES	1 cajón por cada 150 m2
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



Handwritten signature/initials

3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 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 Edificación 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 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Para calcular el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
7. Deberá sujetarse al Considerando VI de la presente resolución y conforme al artículo 44 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 anexa (considerando VIII) en la presente resolución, conforme a lo indicado en el Plan 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 (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cinco metros (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. 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 cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.

SEPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, respuestas, 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

SEXTO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos, falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

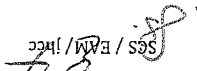
QUINTO.- La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado 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.

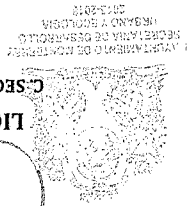
TERCERO.- Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

15. Deberá 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 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.
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 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.
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 que se encuentra señalado, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, con respecto al predio.
19. 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.
20. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto esta autoridad Municipal que señala en las Leyes, Planes y Reglamentos municipales, aplicados.




 SCS / EAM / JHCC
 C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ


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



interposita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin las 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 y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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