



No. de Oficio: SEDUE 9902/2019  
Expediente Administrativo L-000264-18

### ACUERDO

- En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de Marzo del año 2019-dos mil diecinueve. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000264-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete días del mes de Julio del año 2018-dos mil dieciocho, por la C. Alejandra Patricia del Fierro Ballesteros, en su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada **"TOTUS INMOBILIARIA" S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha sociedad mediante la Escritura Pública Número 6,449-seis mil cuatrocientos cuarenta y nueve, de fecha 07-siete de Noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el primer Distrito, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **AV. CHAPULTEPEC S/N, COLONIA BUENOS AIRES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 15-413-029**, acreditándolo mediante la Escritura Pública Número 20,998-veinte mil novecientos noventa y ocho, de fecha 20-veinte de Diciembre de 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización para la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS E INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 3,078.86 metros cuadrados.

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

### CONSIDERANDO

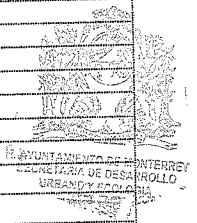
I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11 fracción XII, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracción X, 362, 364, 365, 399 fracción 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 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 285 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 c), 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, 2.6, fracción III punto 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19 fracciones IV, V y VI, 15 fracción I, 36, 39, 45, 46, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 Bis y 169 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**. En una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo que, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia 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 (siendo la zona de HML-Habitacional Mixto Ligero) y en las cuales los Usos indicados en el escrito anexo a la solicitud que nos ocupa son:

8.19  
↓



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
<b>1.1 VIVIENDA</b>	Permitido
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	
<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	Permitido
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido
2.1.2. Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	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 Florerías y Arreglos Florales	Permitido
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido
2.2.14 Mercerías	Permitido
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales y Venta de películas y videojuegos	Permitido
2.2.16 Ópticas.	Permitido
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	Permitido
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido
2.2.20 Viveros	
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
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
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido
<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencia de viajes	Permitido
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido
3.1.5 Cerrajerías	Permitido
3.1.6 Cibercafés	Permitido
3.1.9 Estudios fotográficos.	Permitido
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	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
<b>3.3 Servicios automotrices</b>	Permitido
3.3.4 Lavado de Autos	
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
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 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido
3.4.7 Taquerías	Permitido



*[Handwritten signature]*



<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido
3.5.7 Video clubes	Permitido
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	Permitido
3.6.2 Campos de golf; Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	Permitido
3.6.9 Videojuegos	Permitido
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales	Permitido
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido
3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas.	Permitido
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido
3.10.3 Oficinas	Permitido
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Permitido
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	Permitido
3.15.2 Unidades medicas	Permitido
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	Permitido
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido
3.16.5 Casas cuna	Permitido
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias y venta de mascotas	Permitido
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>	
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuarios	Permitido
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido
3.19.5 Zoológicos	Permitido
<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
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
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido
<b>5.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES</b>	Permitido
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido
<b>6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS</b>	Permitido
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 kg.	Permitido
<b>6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD</b>	Permitido
6.2.5 Pendones	Permitido

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

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA
	COEF
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50
ÁREA LIBRE	0.25
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles Máximo	10 - diez niveles

IV.- 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 del Municipio de Monterrey, N.L.

V.- Se señala que en los Corredores de Mediano Impacto, la Densidad es de 120-ciento veinte viviendas por hectárea, sin embargo, cabe aclarar que a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad de la zona Habitacional Mixto Ligero que es de 105-ciento cinco viviendas por hectáreas, de conformidad con el artículo 45 del mencionado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

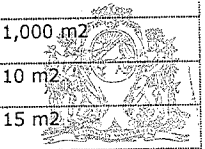
VI.- Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
<b>2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón por cada 25 m2
2.1.2. Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón por cada 25 m2
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.4 Artículos Deportivos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m2
2.2.11 Juqueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.14 Mercaderías	1 cajón por cada 25 m2

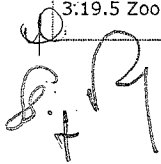


2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales, Venta de películas y videojuegos	1 cajón por cada 25 m2
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	1 cajón por cada 25 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m2
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m2
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	
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 20 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m2
<b>2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m2
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencia de viajes	1 cajón por cada 40 m2
3.1.2 Alquiler de ropa	1 cajón por cada 40 m2
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	1 cajón por cada 40 m2
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m2
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m2
3.1.6 Cybercafés	1 cajón por cada 40 m2
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m2
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m2
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m2
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m2
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.3 SERVICIOS AUTOMOTRICES</b>	
3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.3 Depósitos	1 cajón por cada 25 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paleterías	1 cajón por cada 25 m2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	1 cajón por cada 10 m2
3.4.7 Taquerías	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.5 ENTRETENIMIENTO</b>	
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	1 cajón por cada 10 m2
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	1 cajón por cada 15 m2
3.6.2 Campos de golf; Campos de entrenamiento, Campos de tiro	1 cajón por cada 1,000 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje, pista para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.7. RECREACIÓN SOCIAL</b>	
3.7.1 Clubes sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	1 cajón por cada 10 m2
<b>3.9. ADMINISTRACIÓN PRIVADA</b>	
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	1 cajón por cada 10 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	1 cajón por cada 10 m2

8/19



3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	1 cajón por cada 30 m2
3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.10 ADMINISTRACIÓN PUBLICA</b>	
3.10.1 Consulados y Embajadas.	1 cajón por cada 30 m2
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	1 cajón por cada 30 m2
3.10.3 Oficinas	1 cajón por cada 30 m2
3.10.4 Organismos descentralizados.	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA</b>	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
<b>3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS</b>	
3.12.3 Templos y Lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
<b>3.14 COMUNICACIÓN Y TRASPORTE</b>	
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	No aplica
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicos y Centros geriátricos	1 cajón por cada 1 Consultorio
3.15.2 Unidades medicas	1 cajón por cada 4 Camas
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Medico tradicional y Alternativos	1 cajón por cada 0.5 Consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 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 100 m2
<b>3.17 ASISTENCIA ANIMAL</b>	
3.17.2 Consultorios veterinarios	1 cajón por cada 40 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias, venta de mascotas	1 cajón por cada 40 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	1 cajón por cada 40 m2
<b>3.18 EDUCACIÓN</b>	
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por cada 0.25 Aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	1 cajón por cada 2 aulas
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	1 cajón por cada 60 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m2
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m2 de terreno





<b>4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES</b>	
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 200 m2
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 200 m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1 cajón por cada 25 m2
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1 cajón por cada 50 m2
<b>5.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES</b>	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por cada 1,000 m2 de Terreno
<b>6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS</b>	
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 kg.	No aplica
<b>6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD</b>	
6.2.5 Pendones	No aplica

Ahora bien, en cuanto a 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, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 13-trece de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el Terreno se encuentra solo (Baldío).

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS E INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**, para el predio ubicado en la Calle **AV. CHAPULTEPEC S/N, COLONIA BUENOS AIRES**, de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **15-413-029**, el cual tiene una superficie total de **3,078.86** metros cuadrados.

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

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los

87 19



- 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 3.50 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
  4. Los niveles máximos permitidos de las Edificaciones serán de 10-diez niveles, los cuales se contabilizarán a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.
  5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
  6. 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, esto conforme al artículo 45 del reiterado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.
  7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el considerado VI en el presente dictamen, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada.
  8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
  9. Deberá cumplir con 01-un cajón por cada 25 totales o menos para personas discapacitadas, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento 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.
  10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil correspondiente de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
  11. 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).
  12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta

J. +





- 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.
13. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
  14. En su momento deberá presentar estudio de movilidad de conformidad con el artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
  15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
  16. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
  17. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría.
  18. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
  19. Deberá cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) y demás obligaciones que exija el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los demás Reglamentos aplicables al caso en concreto.

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

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

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a la interesada en términos del artículos 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.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**SÉPTIMO.-** 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento 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

8.19  
J



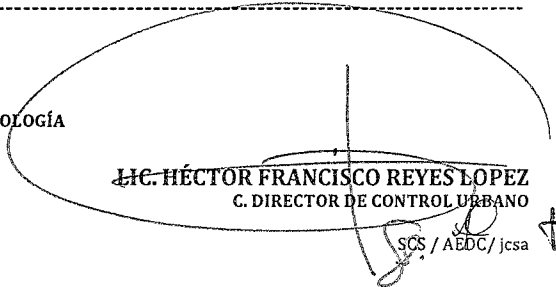
edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.-** Se le informa a los interesados que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



*[Handwritten signature]*  
**LIC. ROQUE YÁNEZ RAMOS**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



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

SCS / AEDC / jcsa