

8  
✓

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

**CONSIDERANDO**

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

cuadrados.  
SERVICIOS, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 666.14 metros pretende obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR COMERCIO Y ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual ante la fe del Lic. Gilberto Federico Allen de León, Notario Público Titular Número 33-treinta y tres con y tres mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 30-treinta de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada catastral 44-023-006, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 43,289-cuarenta COLONIA COLINAS DE SAN JERONIMO, de esta ciudad e identificado con el número de expediente AGUIRRE en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Avenida PUERTA DEL SOL S/N fecha 17-diciembre de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. AMERICO ADRIAN ROCCO VISTO.- El expediente administrativo No. L-546/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en - En Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete.---

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

Presente. -

C. AMERICO ADRIAN ROCCO AGUIRRE  
RAMON MENEZES 173 COLINAS DE  
SAN JERONIMO, MONTERREY, NUEVO LEON.

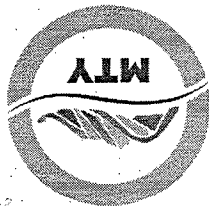
**INSTRUCTIVO**

05 de Enero de 2017  
No. de Oficio: SEDUE 3969/2016  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-546-16



GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018  
CIUDAD DE MONTERREY

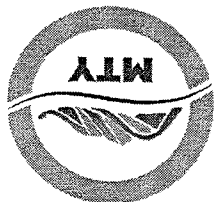




1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a VI, 284, 285, 359, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones III, 14 fracción III punto 3.9, artículo 15 fracción I, 36, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracción I, V, IX, XXXVIII, 95, 96 fracción VI Y XII y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **44-023-006**, se encuentra en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados son los siguientes:

GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	Permitido
2.1 Tienda de Productos Básicos	
2.1.1 Abarrotes, 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 Juguetes y Bicicletas	Permitido



Permitido	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.
Permitido	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas
Permitido	2.2.14 Mercerías
Permitido	2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos
Permitido	2.2.16 Ópticas
Permitido	2.2.17 Prendas de vestir, Pielés 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	2.3.4 Tiendas de conveniencia.
Permitido	2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios
Permitido	2.6.2 Local de venta de automóviles y Motocicletas
Permitido	3.1 Servicios personales.
Permitido	3.1.1 Agencias
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 Fotográfico
Permitido	3.1.11 Peluquería Estéticas y Salas de belleza
Permitido	3.1.12 Reparación de calzado
Permitido	3.1.14 Sastrierías y Talleres de costuras
Permitido	3.2 Servicios a empresas y particulares
Permitido	3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones
Permitido	3.2.3 Maquila y ploteo de planos y Centros de copiado.
Permitido	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras.
Permitido	3.3 Servicios automotrices
Permitido	3.3.4 Lavado de autos
Permitido	3.4 Alimentos y Bebidas.

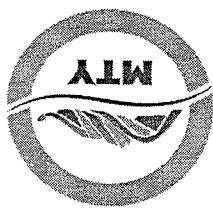
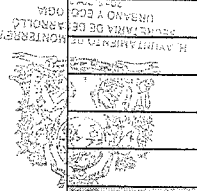
Permitido	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.
Permitido	3.4.3 Depósitos
Permitido	3.4.4 Refresqueras, Neveras y Paleteras.
Permitido	3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.
Permitido	3.4.7 Taquerías
Permitido	3.5 Entrenamiento
Permitido	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.
Permitido	3.5.7 videoclubes
Permitido	3.6 Deportes y esparcimiento
Permitido	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
Permitido	3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento, campos de tiro
Permitido	3.6.3 Boliche, billares; Patinaje, Pista para monopatín; Escalada
Permitido	3.6.9 Videojuegos.
Permitido	3.7 Recreación Social.
Permitido	3.7.1 Clubes sociales
Permitido	3.7.2 Salones para eventos sociales.
Permitido	3.7.3 Salones para fiestas infantiles
Permitido	3.9 Administración 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 Administración Pública
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	3.12 Servicios Religiosos
Permitido	3.12.3 Templos y lugares de culto
Permitido	3.14 Comunicación y Transporte
Permitido	3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos
Permitido	3.14.4 Estacionamientos públicos o privados
Permitido	3.15 Salud

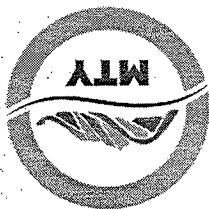
SECRETARÍA DE HONORARIOS Y CONTROL



18.4  
 ✓

Permitido	3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos
Permitido	3.15.2 Unidades Médicas
Permitido	3.15.4 Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico Tradicional y alternativos
Permitido	3.15.5 Laboratorio de análisis clínicos, médicos, radiología, dentales
Permitido	3.16 Asistencia Social
Permitido	3.16.1 Asilo de ancianos
Permitido	3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para ancianos
Permitido	3.16.5 Casas cuna
Permitido	3.17 Asistencia Animal
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
Permitido	3.18 Educación
Permitido	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	3.19 Cultura
Permitido	3.19.1 Acuarios
Permitido	3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas
Permitido	3.19.3 Galerias de arte, Restauración/ Curadurías de arte
Permitido	3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros Culturales
Permitido	3.19.5 Zoológicos
Permitido	4.1 Manufacturas y Talleres
Permitido	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 Peloterías y Talabarterías
Permitido	5.1 Espacios abiertos y Áreas Verdes
Permitido	5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos
Permitido	6.1 Anuncios Publicitarios
Permitido	6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg
Permitido	6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad
Permitido	6.2.5 Pendones





III.- Que los usos de suelo anteriormente mencionados dentro de la tabla de compatibilidad y uso de suelo se consideraran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "ARTICULO 137. La zonificación secundaria que establecerá en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitteds 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..."

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 15-quince de diciembre del 2016-dos mil dieciséis, al momento de la visita se observó que el predio se encuentra baldío, no existe construcción.

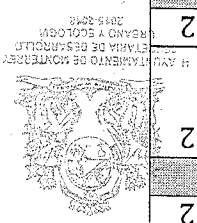
V.- Ahora bien, de conformidad con lo establecido por el artículo 282 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra señala: "ARTICULO 282.- La licencia de uso de suelo será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto: I. Determinar el uso de suelo de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y II. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;" así como de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, vigente al ingreso de la presente solicitud y al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el mismo, al encontrarse el predio que nos ocupa, ubicado en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, y de acuerdo a la superficie total del mismo, le serán aplicables los lineamientos urbanísticos, de la siguiente manera: Un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75**, un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces**, un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** y un Área Libre de **0.25**; Número de niveles máximos permitidos **10-diez niveles**; correspondiéndole a la zona una **densidad de 120** viviendas por hectárea y por lo que respecta a la demanda de estacionamiento, el proyecto deberá cumplir con la requerida por el Plan citado, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano **SAN JERONIMO**, para los usos descritos en el considerando II requieren lo siguiente:

<b>GIRO ESPECIFICO</b>	<b>CAJONES</b>
1.1 Vivienda	
1.1.2 Multifamiliar (2 o más Viviendas por Lote)	2.3 cajones por vivienda
2.1 Tienda de Productos Básicos	
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
2.2 Tienda de Especialidades	

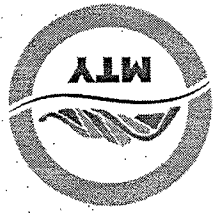
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

1 cajón por cada 25 m2	2.2.1 Accesorios y Regalos
1 cajón por cada 25 m2	2.2.2 Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca (domésticos y de oficina)
1 cajón por cada 25 m2	2.2.3 Artesanías, artículos religiosos
1 cajón por cada 25 m2	2.2.4 Artículos Deportivos
1 cajón por cada 25 m2	2.2.5 Artículos Médicos y de Laboratorio
1 cajón por cada 25 m2	2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos
1 cajón por cada 25 m2	2.2.7 Dulcerías
1 cajón por cada 25 m2	2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.9 Flores y Arreglos Florales
1 cajón por cada 25 m2	2.2.10 Joyerías y Relojerías
1 cajón por cada 25 m2	2.2.11 Juguetes y Bicicletas
1 cajón por cada 25 m2	2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.
1 cajón por cada 25 m2	2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y Lunas
1 cajón por cada 25 m2	2.2.14 Mercerías
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, Piel 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 20 m2	2.3 Tiendas, centros y plazas comerciales
1 cajón por cada 20 m2	2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1.2, 2.2.3, 4, 3, 1 (Excepto los numerales 3.1, 3, 1, 4, 3, 1, 1, 2), 3, 4, 4, 3, 4, 5, 3, 4, 7, 3, 4, 2, 3, 9, 3, 1, 5, 3, 3, 1, 7, 4, 3, 1, 8, 1, 0
1 cajón por cada 15 m2	2.3.4 Tiendas de conveniencia.
1 cajón por cada 50 m2	2.6 Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios
1 cajón por cada 50 m2	2.6.2 Local de venta de automóviles y Motocicletas
1 cajón por cada 40 m2	3.1 Servicios personales.
1 cajón por cada 40 m2	3.1.1 Agencias
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

Handwritten signature and initials.



1 cajón por cada 40 m2	3.1.5 Cerrajerías
1 cajón por cada 40 m2	3.1.6 Cibercafés
1 cajón por cada 40 m2	3.1.9 Estudios Fotográfico
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 Sastrias y Talleres de costuras
1 cajón por cada 50 m2	3.2.1 Imprentas y encuadernaciones
1 cajón por cada 20 m2	3.2.3 maquila y ploteo de planos y Centros de copiado.
1 cajón por cada 40 m2	3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos de oficina y computadoras.
1 cajón por cada 40 m2	3.3 Servicios automotrices
1 cajón por cada 40 m2	3.3.4 Lavado de autos
1 cajón por cada 25 m2	3.4 Alimentos y Bebidas.
1 cajón por cada 25 m2	3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos.
1 cajón por cada 25 m2	3.4.3 Depósitos
1 cajón por cada 25 m2	3.4.4 Refresqueries, Neverías y Paleterías.
1 cajón por cada 10 m2	3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas.
1 cajón por cada 10 m2	3.4.7 Taquerías
1 cajón por cada 10 m2	3.5 Entrenimiento
Permitido	3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones.
1 cajón por cada 15 m2	3.5.7 videoclubes
1 cajón por cada 15 m2	3.6 Deportes y esparcimiento
1 cajón por cada 15 m2	3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes
1 cajón por cada 15 m2	3.6.2 Campos de golf, campos de entretenimiento, campos de tiro
1 cajón por cada 10 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 10 m2	3.7 Recreación Social.
1 cajón por cada 10 m2	3.7.1 Clubes sociales
1 cajón por cada 10 m2	3.7.2 Salones para eventos sociales.
1 cajón por cada 10 m2	3.7.3 Salones para fiestas infantiles
1 cajón por cada 10 m2	3.9 Administración Privada
1 cajón por cada 10 m2	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 prestamg, seguros





*[Handwritten signature]*

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
3.10 Administración Pública	
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
3.11 Seguridad y Justicia	
3.11.1 Casetas de vigilancia	No aplica
3.12 Servicios Religiosos	
3.12.3 Templos y lugares de culto	1 cajón por cada 20 m2
3.14 Comunicación y Transporte	
3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos	1 cajón por cada 40 m2
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados	No aplica
3.15 Salud	
3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos	1 cajón por consultorio
3.15.2 Unidades Médicas	1 cajón por cada 4 camas
3.15.4 Consultorios Dentales, Psicológicos, Médico 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
3.16 Asistencia Social	
3.16.1 Asilo 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
3.17 Asistencia Animal	
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
3.18 Educación	
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
3.19 Cultura	



SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



*[Handwritten signature]*

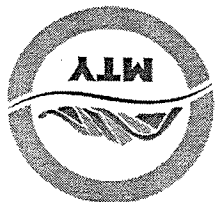
Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León

2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;  
desplante del edificio a nivel calle.  
1. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del Municipio de Monterrey se establece que: "El CUS no será aplicable en los siguientes casos:  
VIII.-De acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey;"  
mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitada, esta será determinada se establece "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de VI.-De acuerdo al Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey

6.2.5 Pendones	No aplica
6.2 Mobiliario Urbano con Publicidad	No aplica
6.1.1 Estructuras de anuncios con un peso inferior a los 1000 kg	No aplica
6.1 Anuncios Publicitarios	
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	1 cajón por cada 1000 m <sup>2</sup>
5.1 Espacios abiertos y Áreas Verdes	
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
4.1.2 Artículos de cerámica	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
4.1.1 Elaboración de Pastes, dulces, mermeladas y salsas	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
4.1 Manufacturas y Talleres	
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
Culturales	
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.19.1 Acuarios	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>





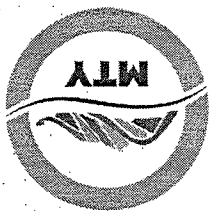
### ACUERDA

**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 Y SERVICIOS**, en el predio ubicado en la AVENIDA PUERTA DEL SOL S/N COLONIA COLONAS DE SAN JERONIMO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 44-023-006, el cual tiene una superficie total de 666.14 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: "**ARTICULO 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." Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá definir un proyecto 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 3.50 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 la última reforma por modificación al artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: "El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas".

4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 10-diez 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 39 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.

7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Cumbres Poniente.

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 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.

9. 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.

10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado 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 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.

13. Deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al Art. 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad del predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.

14. 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.

15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contendedores, residuos, vehículos, etc.

16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial de predio

8



Handwritten initials and a signature.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la

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

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

construcción.  
disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado **Edificación**, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano **CUARTO.** - La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de

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

18. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fija la autoridad Municipal correspondiente.

17. 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 SEMARTAR.



NO. DE CAJETE

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

llamarse \_\_\_\_\_  
Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo siendo las \_\_\_\_\_

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

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

SCS / AEDC/kama

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

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

los cuales esta no se hubiere legalmente otorgado.  
cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus



