



GOBIERNO MUNICIPAL  
2015 - 2018



**MONTERREY**  
LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 7073/2016

Expediente Administrativo L-000364/17

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD  
DENOMINADA INMOBILIARIA TCO, S.A DE C.V.  
DOMICILIO EN: PRIMERA AVENIDA No. 221, COLONIA  
CUMBRES PRIMER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 07-siete días del mes de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete. **VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000364/17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de octubre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. OSCAR DANIEL TOLEDO PATRON EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL DE INMOBILIARIA TCO, S.A DE C.V.** quien para acreditar su personalidad acompaña copia de Escritura Publica Numero 24,564-veinticuatro mil quinientos sesenta y cuatro de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Publica Numero 23 veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado; y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 22,724-veintidos mil setecientos veinticuatro, de fecha 22-veintidós de Abril del 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Notario Público Número 23 veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado; el inmueble identificado con el número de expediente catastral **23-011-031** ubicado en la **PRIMERA AVENIDA No. 221, COLONIA LAS CUMBRES, MONTERREY N.L.**, acompañando para tales efectos copia de Escritura Número 24,368-veinticuatro mil trescientos sesenta y ocho, de fecha 14-catorce del mes de Junio del año 2017- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva García, Titular de la Notaria Pública número 23- veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual solicitan las **LICENCIAS DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 270.00 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 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 IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II punto 2.1, fracción II punto 2.2, fracción II punto 2.3, fracción III punto 3.1, fracción III punto 3.2, fracción III punto 3.3, fracción III punto 3.5, fracción III punto 3.6, fracción III punto 3.7, fracción III punto 3.9, fracción III punto 3.10, fracción III punto 3.11, fracción III punto 3.12, fracción III punto 3.14,

007064

**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



fracción III punto 3.15, fracción III punto 3.16, fracción III punto 3.17, fracción III punto 3.18, fracción III punto 3.19, artículo 15 fracción I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación edificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 Fracción XIV, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, con fecha 08 de Julio del año 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 **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **23-011-031**, se encuentra en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, zona en la cual el uso solicitado para **COMERCIO, 2.1 Tienda de productos Básicos**, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; **2.2 Tiendas de Especialidades**, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.19 Venta de agua purificada; **2.3 Tiendas, Centros y Plazas Comerciales**, 2.3.4 Tiendas de conveniencia; **SERVICIOS 3.1 Servicios Personales**, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrierías y Talleres de costura; **3.2 Servicios a Empresas y Particulares**, 3.2.3 Maquila y plotteo de planos y centros de copiado; **3.3 Servicios Automotrices**, 3.3.4 Lavado de Autos; **3.5 Entretenimiento**, 3.5.7 Video Clubes; **3.7 Recreación Social**, 3.7.3 Salones para fiestas infantiles **3.9 Administración Privada**, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.10 Administración Pública**; 3.10.1 Consulados y embajadas, 3.10.2 Edificios de Sindicatos y partidos políticos, 3.10.3 Oficinas, 3.10.4 Organismos descentralizados; **3.11 Seguridad y Justicia**, 3.11.1 Casetas de vigilancia; **3.14 Comunicación y Transporte**, 3.14.1 Agencia de correos y Telégrafos, 3.14.4 Estacionamientos públicos o privados, **3.15 Salud**, 3.15.4 Consultorios dentales, psicólogos, Medico tradicional y alternativos; **3.16. Asistencia Social**, 3.16.1 Asilo de ancianos, 3.16.3 Guarderías, 3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos; **3.17 Asistencia Animal**, 3.17.2 Consultorios veterinarios; **3.18 Educación**, 3.18.1 Jardín de niños, 3.18.2 Primarias, 3.18.3 Secundaria, 3.18.8 Asesorías académicas, 3.18.10 Centros de Educación a Distancia, 3.18.12 Escuelas de educación especial, **3.19 Cultura**, 3.19.2 Bibliotecas, hemerotecas, 3.19.3 Galerías de arte, restauración/curadurías de arte; se consideran como **PERMITIDOS**; en cuanto a ésta clase de usos de suelo, resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siendo lo siguiente: *"Artículo 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. 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.

III. Ahora bien, los usos de suelo para **COMERCIO** los puntos 2.2 **Tienda de Especialidades**, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.20 Viveros, **2.3 Tiendas, Centros y Plazas Comerciales**, 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados ( los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1,(excepto los 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, 2.3.2 Mercado Popular, **2.5 Venta de Materiales** 2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina, 2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías, 2.5.3 Vidrierías, 2.5.4 Para la construcción y la decoración, **2.6 Venta de vehículos Automotores, Refacciones y Accesorios**, 2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas, 2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas, 2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices, **SERVICIOS 3.1 Servicios Personales** 3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza, 3.1.4 Alquiler de vehículos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; artes y perforaciones, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.12 Reparación de calzado, **3.2 Servicios a Empresas y Particulares**, 3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones, 3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos, de oficina y computadoras, 3.2.6 Servicios especializados (Fumigación), **3.3 Servicios Automotrices** 3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas, 3.3.5 Lavado y engrasado, 3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz, 3.3.8 Tapicería automotriz, 3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores, 3.3.10 Venta y reparación de parabrisas, 3.3.11 Vulcanizadoras, **3.4 Alimentos y Bebidas** 3.4.2 comida para llevar, comida rápida, Antojitos, 3.4.3 Depósitos, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, **3.6 Deportes y Esparcimientos** 3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos y artes, 3.6.2 Campos de golf, Campos de entrenamiento, campo de tiro, 3.6.3 boliche, billares; peritaje pista para monopatín, escalada, 3.6.4 Canchas deportivas, 3.6.5 Estadios y Arenas, 3.6.9 Videojuegos, **3.7 Recreación Social** 3.7.2 salones para eventos sociales, **3.8 Alojamiento** 3.8.1 Casa de asistencia y Casa de huéspedes, 3.8.2 Hostales y Posadas **3.9 Administración Privada** 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, **3.11 Seguridad y Justicia** 3.11.3 Centro de rehabilitación social, **3.14 Comunicación y Transporte** 3.14.7 Estudios de grabación, **3.15 Salud** 3.15.1 Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos, 3.15.2 Unidades Médicas, 3.15.5 Laboratorio de análisis clínico, médicos, radiología, dentales, 3.15.6 puesto de socorro (Cruz verde, Cruz Roja) y unidades de emergencia **3.16 Asistencia Social** 3.16.2 Centros de investigación juvenil y familiar, 3.16.5 Casa de cuna **3.17 Asistencia Animal** 3.17.3 Estancias, Clínicas, Veterinarias, venta de mascotas, 3.17.4 Salones de corte y estética, **3.18 Educación** 3.18.4 Preparatoria, 3.18.5 Normales, 3.18.6 Institutos técnicos y académicos; 3.18.9 Centros de actualización profesional, **3.19 Cultura** 3.19.1 Acuario, 3.19.4 Museos, salas de exposiciones, pinacoteca, Centros culturales, 3.19.5 Zoológicos, **3.20 Almacenamiento** 3.20.1 Mini bodegas, 3.20.4 de productos eléctricos ( reciclaje) 3.20.5 de productos inocuos, 3.20.6 de productos molestos, se consideran como **CONDICIONADOS**:

IV.- Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**, mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 137 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: **"ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes

presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...". por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

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

VI.- De acuerdo a visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 18 de octubre de 2017, al momento de la visita, se pudo constatar que al predio se pretende casa habitación, si cuenta con un cajón de estacionamiento.

VII.- Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey

vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y el cual tiene una superficie de 270.00 metros cuadrados., los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.80** (216.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.50** (675.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (27.00 metros cuadrados como mínimo); **Área Libre**, **0.20** (54.00 metros cuadrados como mínimo), una Densidad de **150 Viviendas por hectárea** y el Numero de Niveles Máximo de **08 Niveles**.

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

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
<b>2.1 TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS</b>	
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.4 Artículos deportivos.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos cinematográficos.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.7 Dulcerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.14 Mercerías.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta películas y videojuegos.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.16 Ópticas.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras Cortinas.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.19 Venta de agua purificada.	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.2.20 Viveros	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.</b>	

24  
E.S. R.



GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

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 m <sup>2</sup>
2.3.2 Mercado Popular	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup>
<b>2.5 VENTA DE MATERIALES</b>	
2.5.1 Electrónicos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y oficina	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomería	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
2.5.3 Vidrierías	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
2.5.4 Para la construcción y la decoración	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>2.6 VENTA DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS</b>	
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup>
<b>3.1 SERVICIOS PERSONALES</b>	
3.1.1 Agencias de viajes	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.2 Alquiler de Ropa	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y losa	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.4 Alquiler de vehículos	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.5 Cerrajerías	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.6 Cibercafés	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y Perforaciones	
3.1.9 Estudios fotográficos.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadoras	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.12 Reparación de calzado	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES</b>	
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón por cada 20 m <sup>2</sup>
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, de oficina y computadoras	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>3.3. Servicios automotrices</b>	
3.3.2 Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>



3.3.4 Lavado de Autos	1 cajón por cada 40 m2
3.3.5 Lavado y engrasado	1 cajón por cada 40 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánica automotriz	1 cajón por cada 40 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	1 cajón por cada 50 m2
3.3.9 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 50 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	1 cajón por cada 40 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	1 cajón por cada 50 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>	
3.5.7 Video clubes	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.6 DEPORTES Y ESPARCIAMIENTOS</b>	
3.6.1 Gimnasios, Danza, aeróbicos 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 para monopatín; Escalada	1 cajón por cada 10 m2
3.6.4 Canchas deportivas	Sujeto a Dictamen
3.6.5 Estadios y Arenas	1 cajón por cada 4Asient
3.6.9 Videojuegos	1 cajón por cada 15 m2
<b>3.7. RECREACION SOCIAL</b>	
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>3.8 ALOJAMIENTO</b>	
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	2 cajones por cuarto
3.8.2 Hoteles y Posadas	3 cajones por habitación
<b>3.9. ADMINISTRACION 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, Arrendadoras y Afianzadoras.	1 cajón por cada 10 m2

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 ADMINISTRACION 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
3.11.3 Centros de rehabilitación social	1 cajón cada 100 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
3.14.7 Estudios de Grabación	1 cajón por cada 30 m2
<b>3.15 SALUD</b>	
3.15.4 Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional Alternativos	0.5 cajón por consultorio
<b>3.16 ASISTENCIA SOCIAL</b>	
3.16.1 Asilos de ancianos	1 cajón por cada 100 m2
3.16.3 Guardería	1 cajón por cada 100 m2
3.16.4 Estancias Infantiles y Estancias para Ancianos	1 cajón por cada 150 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 EDUCACION</b>	
3.18.1 Jardín de niños	1 cajón por Aula
3.18.2 Primaria	1 cajón por cada 150 m2
3.18.3 Secundaria	1 cajón por cada 150 m2
3.18.4 Preparatoria	1 cajón por cada 50 m2
3.18.5 Normales	1 cajón por cada 50 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	1 cajón por cada 50 m2
3.18.8 Asesorías académicas	1 cajón por cada 30 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	1 cajón por 0.25 por aula

24  
JP.



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

3.18.10 Centros de educación a distancia.	1 cajón por cada 30 m <sup>2</sup>
3.18.12 Escuelas de educación especial	2 cajón por aula
<b>3.19 CULTURA</b>	
3.19.1 Acuario	1 cajón por cada 40 m <sup>2</sup>
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	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>
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
3.19.5 Zoológicos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
<b>3.20 ALMACENAMIENTO</b>	
3.20.1 Mini bodegas	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.20.4 De productos eléctricos (reciclaje)	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.20.5 De productos Inocuos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
3.20.6 De productos Molestos	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>

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

**ACUERDA**

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIOS**, en el predio ubicado en la **PRIMERA AVENIDA No. 221, COLONIA LAS CUMBRES**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **23-011-031**, el cual tiene una superficie total de 270.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

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 en particular que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.

28.14



007068

**ORIGINAL SE PUEDE MONTERREY**



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 0.80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.
4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 08-ocho niveles
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Para calcular 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 (considerando VIII) en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Cumbres.
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 presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.
12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán 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.
14. Deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad del predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
15. 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.
16. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contendedores, residuos, vehículos, etc.
17. **Deberá solicitar ante esta Secretaria el alineamiento vial de predio.**
18. Deberá de solicitar el permiso de desmonte del predio ante la Secretaria, 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.
19. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto esta autoridad Municipal que señala en las Leyes, Planes y Reglamentos municipales, aplicados.

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

**CUARTO.-** La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción 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.

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

**SEXTO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización

correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

**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.

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



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

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

SÉS / EAM / jhcc

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
No DE GAFETE \_\_\_\_\_

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_