



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No.: SEDUE 10928/2019
Expediente Administrativo L-000419-18

INSTRUCTIVO

AL C. PORFIRIO VILLARREAL MONTERO.
DOMICILIO: PRIV. MISIÓN DE SAN PATRICIO
No. 101, COLONIA MISIÓN DE SAN PATRICIO,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 26-veintiséis días del mes de junio del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000419-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte días del mes de Noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, por el C. **Porfirio Villarreal Montero**, como propietario del inmueble ubicado en la calle **Ocampo S/N**, en la zona **Centro** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **02-091-015**, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública Número 8,829-ochenta mil ochocientos veintinueve, de fecha 31-treinta y uno de agosto del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado, Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener las **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 851.00 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, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracción X, 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 del 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, 2.4, 2.5, 2.6, fracción III punto 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19 fracciones IV, V y VI, 3.20 fracción IV, puntos 4.1 a 4.3, fracción V punto 5.1, fracción VI puntos 6.1 a 6.5, 15 fracciones I y II, 19 fracciones I a IV, 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



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 zona de **COMPACTO CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**. En una zona clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en las cuales los Usos indicados en la solicitud que nos ocupa y los **cajones de estacionamiento** requeridos, son:



GIRO ESPECIFICO	COMPATIBILIDAD	CAJONES ESTACIONAMIENTO
1.1 VIVIENDA		
1.1.1 Unifamiliar	Permitido	1 cajón hasta 200 m2, 2 cajones mayores a 200 m2
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por Lote)	Permitido	1 cajón por vivienda
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	Condicionado	1 cajón por vivienda
2.1. TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS		
2.1.1. Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.1.2. Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2 TIENDA DE ESPECIALIDADES		
2.2.1 Accesorios y Regalos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina)	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.4 Artículos Deportivos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.7 Dulcerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos Florales	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.11 Jugueterías y Bicicletas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y lunas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.14 Mercerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales y Venta de películas y videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.16 Ópticas.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras y Cortinas	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y purós	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.19 Venta de agua purificada.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
2.2.20 Viveros	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
2.3 TIENDAS, CENTROS Y PLAZAS COMERCIALES.		
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.3.3.4, 3.1) (Excepto generales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	Permitido	1 cajón por cada 30 m2
2.3.2 Mercado Popular	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
2.3.3 Tiendas y Centros comerciales, Tienda de departamentos, Tiendas de autoservicio	Condicionado	1 cajón por cada 35 m2
2.3.4 Tiendas de conveniencia.	Permitido	1 cajón por cada 25 m2



2.4. COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS EXPLOSIVOS E INFLAMABLES		
2.4.1 Gasolineras	Condicionado	1 cajón por cada 285 m ²
2.5. VENTA DE MATERIALES		
2.5.1 Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina	Condicionado	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.2 Ferreterías, Tlapalerías; Plomerías	Condicionado	1 cajón por cada 35 m ²
2.5.3 Vidrierías	Condicionado	1 cajón por cada 45 m ²
2.5.4 Para la construcción y decoración	Condicionado	1 cajón por cada 35 m ²
2.6 VENTA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REFACCIONES Y ACCESORIOS		
2.6.1 Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas	Condicionado	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.2 Local de venta de Automóviles y Motocicletas	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.3 Maquinas e Implementos agrícolas, para la industria, construcción, etc.	Condicionado	1 cajón por cada 70 m ²
2.6.4 Refacciones y accesorios automotrices	Condicionado	1 cajón por cada 35 m ²
2.6.5 Venta y almacenaje de autopartes usadas	Condicionado	1 cajón por cada 35 m ²
3.1 SERVICIOS PERSONALES		
3.1.1 Agencia de viajes	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.2 Alquiler de ropa	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.3 Alquiler de sillas, mesas y loza	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.4 Alquiler de vehículos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.5 Cerrajerías	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.6 Cibercafés	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones	Condicionado	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.9 Estudios fotográfico.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.12 Reparación de calzado	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.1.13 Sala de masajes terapéuticos, quiroprácticos y Fisiátricos	Condicionado	1 cajón por cada 30 m ²
3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura.	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.2 SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES		
3.2.1 Imprentas y Encuadernaciones	Permitido	1 cajón por cada 70 m ²
3.2.2 Limpieza de oficinas, Hogares e industria	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.3 Maquila y Plotteo de planos y Centros de copiado.	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
3.2.4 Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.5 Reparación y Tapicería de muebles	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.2.6 Servicios especializados (fumigación)	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
Servicios automotrices		
Alineación, Balanceo, Venta y Montaje de llantas	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
Enderezado y pintura, Modificación de vehículos	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
Arreglo de Autos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.3.5 Lavado y Engrasado	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²

3.3.6 Reparación y mantenimiento de tráileres.	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.7 Talleres eléctricos y mecánico automotriz	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.8 Tapicería automotriz	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.3.9 Venta, instalación y carga de acumuladores	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.3.10 Venta y reparación de parabrisas	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.3.11 Vulcanizadoras	Condicionado	1 cajón por cada 75 m2
3.4 ALIMENTOS Y BEBIDAS		
3.4.1 Bares y Cantinas	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.3 Depósitos.	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.4 Refresquerías, Neverías y paletterías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
3.4.5 Restaurante, Cafés y Fondas	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.4.6 Servicar	Condicionado	1 cajón por cada 15 m2
3.4.7 Taquerías	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5 ENTRETENIMIENTO		
3.5.1 Auditorios, Teatros, Cines, Salas o Salones de conciertos, Centros de convenciones	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.5.7 Video clubes	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.6 DEPORTES Y ESPARCIMIENTOS		
3.6.1 Gimnasios, Danza, aerobics y artes	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.6.2 Campos de golf; Campos de entrenamiento, Campos de tiro	Permitido	1 cajón por cada 1500 m2
3.6.3 Boliche, Billares; patinaje pista para monopatín; Escalada	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.6.9 Videojuegos	Permitido	1 cajón por cada 25 m2
3.7 RECREACIÓN SOCIAL		
3.7.1 Clubes sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.2 Salones para eventos sociales	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.7.3 Salones para fiestas infantiles.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.8 ALOJAMIENTO		
3.8.1 Casa de asistencia y casa de Huéspedes	Condicionado	1 cajón por cada 2 cuartos
3.8.2 Hoteles y Posadas	Condicionado	1 cajón por cada 4.5 habitación
Hoteles de 4 estrellas	Condicionado	1 cajón por cada 4.5 habitación
Hoteles de 3 estrellas	Condicionado	1 cajón por cada 4.5 habitación
3.9 ADMINISTRACIÓN PRIVADA		
3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros.	Permitido	1 cajón por cada 15 m2
3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, casas de empeño, casas de préstamo, Seguros	Permitido	1 cajón por cada 15 m2

3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.10 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		
3.10.1 Consulados y Embajadas.	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.2 Edificios de sindicatos y Partidos políticos	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.3 Oficinas	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.10.4 Organismos descentralizados.	Permitido	1 cajón por cada 45 m ²
3.11 SEGURIDAD Y JUSTICIA		
3.11.1 Casetas de vigilancia	Permitido	No aplica
3.11.4 Cuartel de Protección Civil y de Bomberos	Condicionado	1 cajón por cada 60 m ²
3.11.5 Estaciones de policía y tránsito	Condicionado	1 cajón por cada 25 m ²
3.11.6 Juzgados, Tribunales y Ministerios públicos	Condicionado	1 cajón por cada 25 m ²
3.11.7 Seguridad privada y Traslado de valores	Condicionado	1 cajón por cada 45 m ²
3.12. SERVICIOS RELIGIOSOS		
3.12.1 Internados	Condicionado	1 cajón por cada 285 m ²
3.12.2 Seminarios y Conventos	Condicionado	1 cajón por cada 285 m ²
3.12.3 Templos y Lugares de culto	Permitido	1 cajón por cada 30 m ²
3.13 SERVICIOS FUNERARIOS		
3.13.2 Columbarios/Osarios	Condicionado	1 cajón por cada 50 m ²
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	Condicionado	1 cajón por cada 30 m ²
3.14 COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE		
3.14.1 Agencia de correos y telégrafos	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²
3.14.2 Bases de Taxis	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.14.3 Centros de distribución de mensajería y paquetería	Condicionado	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.4 Estacionamientos públicos o privados.	Permitido	No Aplica
3.14.5 Estaciones de verificación vehicular	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.14.6 Estaciones de tv y/o radio	Condicionado	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.7 Estudios de Grabación	Condicionado	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.8 Helipuertos	Condicionado	Sujeto a Dictamen
3.14.9 Mensajerías y Paqueterías	Condicionado	1 cajón por cada 30 m ²
3.14.11 Telefonía y Telemercadeo	Condicionado	1 cajón por cada 45 m ²
3.14.12 Terminales de camiones urbanos, foráneos	Condicionado	1 cajón por cada 150 m ²
3.15 SALUD		
Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y geriátricos	Permitido	1 cajón por cada 1.5 consultorio
Unidades medicas	Permitido	1 cajón por cada 6 camas
Clínicas y Hospitales	Condicionado	1 cajón por cada 6 camas
Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y Alternativos	Permitido	1 cajón por cada 1 consultorio
3.15.5 Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos, Radiología, Dentales	Permitido	1 cajón por cada 60 m ²

3.15.6 Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y unidades de emergencia	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.16 ASISTENCIA SOCIAL		
3.16.1 Asilos de ancianos	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.16.2 Centros de integración juvenil y familiar	Condicionado	1 cajón por cada 60 m2
3.16.3 Guarderías	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.16.4 Estancias infantiles y Estancias para Ancianos	Permitido	1 cajón por cada 200 m2
3.16.5 Casas cuna	Permitido	1 cajón por cada 150 m2
3.16.6 Hogares para indigentes y Albergues	Condicionado	1 cajón por cada 75 m2
3.16.7 Orfanatos	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.17 ASISTENCIA ANIMAL		
3.17.1 Centro antirrábicos, Perreras municipales	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
3.17.2 Consultorios veterinarios	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.3 Estancias, Clínicas, veterinarias y venta de mascotas	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.4 Salones de corte y estética	Permitido	1 cajón por cada 60 m2
3.17.5 Taxidermistas	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.18 EDUCACIÓN		
3.18.1 Jardín de niños	Condicionado	1 cajón por cada 1.5 aula
3.18.2 Primarias	Condicionado	1 cajón por cada 215 m2
3.18.3 Secundaria	Condicionado	1 cajón por cada 215 m2
3.18.4 Preparatoria	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.18.5 Normales	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.18.6 Institutos técnicos y académicos	Condicionado	1 cajón por cada 70 m2
3.18.7 Tecnológicos y Universidades	Condicionado	1 cajón por cada 30 m2
3.18.8 Asesorías académicas	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.9 Centros de actualización profesional	Permitido	1 cajón por cada 0.5 aula
3.18.10 Centros de educación a distancia.	Permitido	1 cajón por cada 45 m2
3.18.11 Centros de investigación, desarrollo e innovación, y Campos experimentales	Condicionado	1 cajón por cada 20 m2
3.18.12 Escuelas de educación especial	Permitido	1 cajón por cada 3 aulas
3.18.13 Observatorios, Meteorológicos y/o astronómicos	Sujeto a Dictamen	1 cajón por cada 85 m2
3.19 CULTURA		
3.19.1 Acuarios	Permitido	1 cajón por cada 80 m2
3.19.2 Bibliotecas, Hemerotecas.	Permitido	1 cajón por cada 120 m2
3.19.3 Galerías de arte, Restauración/ Curadurías de arte.	Permitido	1 cajón por cada 85 m2
3.19.4 Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales	Permitido	1 cajón por cada 85 m2
3.19.5 Laboratorios biológicos	Permitido	1 cajón por cada 200 m2
3.20 ALMACENAMIENTO		
3.20.1 Mini bodegas	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
3.20.4 De productos electrónicos (reciclaje)	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2



3.20.5 De productos inocuos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
3.20.6 De productos molestos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
4.1 MANUFACTURAS Y TALLERES		
4.1.1 Elaboración de pasteles, dulces, mermeladas y salsas	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
4.1.2 Artículos de cerámica	Permitido	1 cajón por cada 285 m2
4.1.3 Joyerías y Orfebrerías	Permitido	1 cajón por cada 35 m2
4.1.4 Palerías, Tornos, Afiladurias, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura, Carpinterías y Ebanistería	Condicionado	1 cajón por cada 285 m2
4.1.5 Peleterías y Talabarterías	Permitido	1 cajón por cada 75 m2
4.2. MICRO INDUSTRIA (HASTA 10 EMPLEADOS)		
4.2.1 De procesos inocuos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
4.2.2 De procesos molestos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
4.3. PEQUEÑA INDUSTRIA (DE 11 HASTA 50 EMPLEADOS)		
4.3.1 De procesos inocuos	Condicionado	1 cajón por cada 400 m2
5.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES		
5.1.1 Jardines, Parques, Explanadas, Plazas, Presas, Estanques, Lagos	Permitido	1 cajón por cada 1500 m2 de terreno
6.1 ANUNCIOS PUBLICITARIOS		
6.1.1 Estructuras de anuncios con peso inferior a los 1000 kg.	Permitido	No Aplica
6.2 MOBILIARIO URBANO CON PUBLICIDAD		
6.2.2 Puente peatonal	Condicionado	No Aplica
6.2.3 Parabus	Condicionado	No Aplica
6.2.4 Kiosco	Condicionado	No Aplica
6.2.5 Pendones	Permitido	No Aplica
6.3. TORRES Y ANTENAS		
6.3.1 Antenas y Torres de Telecomunicación	Condicionado	1 cajón por cada 150 m2
6.4. PLANTAS, ESTACIONES, SUBESTACIONES Y REDES		
6.4.1 De energía eléctrica, Parques eólicos, de Presión de gas, de Bombeo de agua, de Tratamiento de aguas negras y grises	Sujeto a Dictamen	1 cajón por cada 150 m2
6.5. DEPÓSITOS Y ALMACENES		
6.5.1 De agua, de combustible (almacenamiento y distribución); de gas doméstico e industrial (almacenamiento y distribución); de desechos orgánicos e inorgánicos	Sujeto a Dictamen	1 cajón por cada 150 m2.

Se hace la referencia que en relación a los usos solicitados para 3.18.13 Observatorios meteorológicos y/o astronómicos, 6.4 Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes y 6.5 Depósitos y Almacenes; el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2015-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales usos, se dictaminarían una vez cumplados todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar si son permitidos o prohibidos.

III.- 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 el predio (CMI), son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 845.00 m ²	
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
N° de Niveles Máximo	10 - diez niveles

De acuerdo al citado Plan y a lo señalado por el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación de Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se señala que, para los Corredores de Mediano Impacto, la **Densidad** es de **120 viviendas por hectárea**.

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 se determinará mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establecido por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, N. L.

V.- Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, descritos en el considerando II de esta resolución, y con relación a los cajones de estacionamientos para los usos señalados 3.14.2 Base de taxis, 3.14.5 Estaciones de verificación vehicular, 3.14.8 Helipuertos, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala que se encuentran "Sujetos a Dictamen", por lo que tales cajones de estacionamiento *se dictaminarían una vez cumplidos todos los requisitos y lineamientos indicados en los planes, leyes o reglamentos en la materia de acuerdo al uso y proyecto en específico para poder determinar la cantidad de cajones.*

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.

VI.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el Terreno se encuentra sin uso (Baldío).

VII.- Que el predio que nos ocupa, se encuentra ubicado en la zona Centro de esta Ciudad, fuera de las zonas de valor cultural (Santa Lucía) y de valor patrimonial (Barrio Antiguo), anexándose en el expediente croquis en el cual se señalan los usos existentes en la zona, de la cual se desprende en ambos lados de las aceras, la existencia de usos diferentes al habitacional unifamiliar y lotes baldíos.

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

ACUERDA

Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo II de la presente resolución se AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA UNIFAMILIAR, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA, ESPACIOS ABIERTOS E INFRAESTRUCTURA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, para el predio ubicado en la calle OCAMPO S/N, EN LA ZONA CENTRO, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 02-091-015, el cual tiene una superficie total de 851.00 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 las Licencias de Construcción y Uso de Edificación 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 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. La altura máxima permitida de las Edificaciones será 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. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla señalada en el considerado V 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 Centro.
 7. 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.
 8. 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 podrían partir 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 manera clara en el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener un ancho mínimo de 0.90 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La señalización de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las condiciones de accesibilidad en el área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil correspondiente de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

10. 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).
11. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
12. 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.
13. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
14. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
15. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría.
16. 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.).
17. 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 al interesado en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó en virtud de la responsabilidad que corresponde a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la veracidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apereibiramiento de las sanciones que establece 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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. -La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. - Así Administrativamente actuando lo acuerda y firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADG / ATM / AEDC / jcsa

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Adrian Hazael Torres Cortes y dijo ser apoderado legal siendo las 13:50 horas del día 13 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA [Signature]

No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Adrian Hazael Torres Cortes

FIRMA [Signature]



