



No. de Oficio: SEDUE 15761/2021
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000007/21

INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
"OTRA CAPITAL S.A. DE C.V.",
DOMICILIO: MANUEL DOBLADO
No. 306, COLONIA PALO BLANCO
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

PRESENTE. -

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

---En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro de marzo del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000007-21**, formado con motivo de la solicitud presentada, por el **C. JUAN JAIME GARZA CARRASCO**, en su carácter de tramitador del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70)37-166-013** ubicado en **PRIVADA GENARO SALINAS S/N COLONIA EDUARDO A. ELIZONDO**; mediante la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR** en el predio, antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 900.00 metros cuadrados.

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

ANTECEDENTES

UNICO.- Obra en el expediente copia simple de Cartulina, con número de Expediente Administrativo TM-000198-20, de fecha 17-dieciséis de Septiembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, por el cual se autoriza la Demolición Total de 53.00 metros cuadrados, bajo el número de Permiso 001204-2020, para el predio ubicado en la calle Privada Genaro Salinas S/N, Colonia Eduardo A. Elizondo, identificado con el expediente catastral (70)37-166-013.

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, 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracción X, 136 fracción I, 138, 148 fracciones I y II, 150, 161, 162, 198, 202 fracción X, 361, 364, 365, 399 fracción I a X, 400, 402 y Transitorios Primeros y



11125



Segundo, Tercero y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284 y 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, III puntos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, IV puntos 4.1, 4.2, 4.3, 15 fracciones I y II, 19, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 60, 61, 63, 72, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración pública municipal de Monterrey de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE. En una zona clasificada como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR en la cual el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) se considera **PERMITIDO**, por lo que el uso solicitado es Factible.

En cuanto a la Densidad, conforme al plan antes citado, la zona donde se encuentra el predio en cuestión se clasifico como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a la que le corresponde una Densidad D10, en la que se permiten 105- viviendas por hectárea o 71.42 metros cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 900.00 metros cuadrados, resultando un total de 12- viviendas máximas en el predio.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 21-veintiuno de Enero del 2021- dos mil veintiuno, se hace constar al momento de la visita se encontró sin uso, existe construido un cuarto el cual se ve que esta viejo.

IV.- 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, en las cuales el predio que nos ocupa el siguiente análisis de construcción:

Superficie a Dictaminar	900.00 m2	
Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	NORMA	
	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	675
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.00 v	2700
ÁREA LIBRE	0.25	225
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	135
Nº de Niveles (Máximo)	8-niveles máximo	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
DENSIDAD**	105 VIV/HA	

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

GIRO ESPECIFICO	UNIDAD BASICA DE SERVICIO
1.1 VIVIENDA	
1.1.2 MULTIFAMILIAR	2.3-cajones por cada VIVIENDA



ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR** en el predio ubicado en **PRIVADA GENARO SALINAS S/N COLONIA EDUARDO A. ELIZONDO**; identificado con el número de expediente catastral **(70)37-166-013**, el cual tiene una superficie total de 900.00 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. agregar el artículo de la ley

TERCERO.- Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y/o Construcción 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 dar cumplimiento con lo indicado en el **Art. 212** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente. *En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 - trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones;

IV. Los predios mixtos cederán en forma proporcional conforme al artículo 210 de esta Ley; y

V. Las demás consideraciones sobre las áreas de cesión, se estará a lo previsto en el artículo 210 de esta Ley.

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses.

Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

2. El propietario deberá presentar los documentos (estudios) y proyectos viales, que avalen como garantía el uso del futuro proyecto de Multifamiliar, de acuerdo a las futuras vialidades que se encuentren contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, dichos proyectos viales serán por cuenta y costo del propietario o solicitante.

11126



3. O en su caso de requerir el acceso por las calles de la Colonia Eduardo A. Elizondo, deberá de obtener la aprobación por escrito de la Junta o Asociación de Vecinos que administra los controles de acceso vial a la Colonia Eduardo A. Elizondo.

4. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se describa la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en sus plantas deberá describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
5. 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.
6. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente para el lote fusionado, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3 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, la altura máxima permitida de las edificaciones será de 8-ocho niveles máximo.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla descrita en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Satélite.
10. 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.
11. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
12. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
13. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
14. 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).
15. 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.



16. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 198** de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al 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.
17. 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.
18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 19. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
20. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
21. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
22. 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.).
23. Deberá presentar la Delimitación del Área Federal del Río La Silla emitida por la Comisión Nacional del Agua, estableciendo o no la Afectación al Lote del Tramite Urbanístico.
24. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO.- Con fundamento en el proyecto arquitectónico o la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto ejecutivo arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción, en concordancia con esta Ley, de conformidad con el Artículo 312 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

SEXTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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.

11127



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

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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Jaime Garza Carrasco siendo las 08:56 horas del día 23 del mes de Marzo del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Juan Jaime Garza Carrasco

FIRMA Allex
NO. DE GAFETE 117628

FIRMA Juan Jaime Garza Carrasco