



INSTRUCTIVO

AL C. JESUS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS,
en lo personal y en representación de los CC. RICARDO
CANAVATI HADJOPULOS Y ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS
CON DOMICILIO EN LOMAS DE VALLE ALTO, No. 37, MONTERREY, N.L.
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 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno-----
--**VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo No. **L-000042-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. **JESUS DEMETRIO CANAVATI HADJOPULOS**, en lo personal y en representación de los **C.C. RICARDO CANAVATI HADJOPULOS Y ELENITZA CANAVATI HADJOPULOS** en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en **CARRETERA A VALLE ALTO, S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-004-038**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de **FACTIBILIDAD Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO DE MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 3,000.00 metros cuadrados.

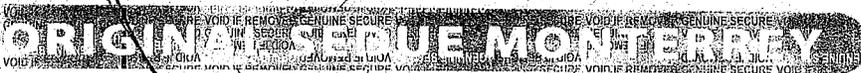
CONSIDERANDO

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 7, 11 Fracción XII, 136, 148 Fracciones I y II, 202 Fracción X, 260, 310, 311, 313, 392, 399 fracción I a la X, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Octavo y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 I y II, III, 14 fracciones I y II y III, 15 fracciones I y II, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO EL DIENTE**. En una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en el cual los **USOS DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** se consideran como **PERMITIDOS** y **CONDICIONADOS** de acuerdo a lo señalado en la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo; En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina **FACTIBLE EL USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** para el predio ubicado en **CARRETERA A VALLE ALTO, S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-004-038**.

Para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los requerimientos del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señalan:

*“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."

III.- En lo que respecta a la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, se tiene que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020 y con los artículos 37 y 38 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de la siguiente manera:

Zona Corredor de Bajo Impacto

| Lineamientos. | 3,000.00 metros cuadrados | |
|--|--|-------------|
| | NORMA | |
| | COEF | M2 |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo) | 0.70 | 2,100.00 m2 |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 2.50 | 7,500.00 m2 |
| AREA LIBRE | 0.30 | 900.00 m2 |
| CAV (Coeficiente de Área Verde) | 0.20 | 600.00 m2 |
| Nº de Niveles Máximo | 3 niveles o 12 metros de altura máximo | |
| ALTURA MÁXIMA POR NIVEL | 4.00 metros | |
| DENSIDAD CRECIMIENTO CONTROLADO PENDIENTE BAJA 0-15% | 15 Viv./Ha. | |

En su momento oportuno, el proyecto deberá ajustarse a los siguientes artículos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey:

*Artículo 38.- La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco, será la siguiente: ...

II.- Para las zonas habitacional multifamiliar y Corredores de Bajo, Mediano y Alto Impacto será de 3-tres pisos o 12-doce metros.

*Artículo 39.- La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir su altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la





azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas entre otras instalaciones.

***Artículo 48: 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.**

IV.- En cuanto a los requerimientos de estacionamiento aplicables para los usos de suelo solicitados, se tiene que conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Municipio de Monterrey 2010-2020, se requiere de 1-un cajón de estacionamiento por determinada cantidad de metros cuadrados de construcción, consultorio, cama o aula del giro específico que se pretenda desarrollar, por lo que una vez que se defina el destino del inmueble, se estará en posibilidad de señalar lo conducente; sin que sea obstáculo para lo anterior, las determinaciones generales en materia de estacionamientos señaladas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el mencionado Plan Parcial de Desarrollo.

V.- Que para obtener la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los requisitos señalados por la fracción III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, los cuales son: planos con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas; el Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento; Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire; Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley; y Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite el siguiente:

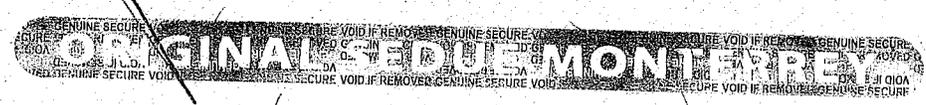
ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas **SE OTORGA LA FACTIBILIDAD Y FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO DE MULTIFAMILIAR COMERCIAL Y DE SERVICIOS** para los giros expresamente señalados como permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable/Cañon del Huajuco Monterrey/2010-2020, en relación al inmueble ubicado en **CARRÉTERA A VALLE ALTO, S/N**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)51-004-038.

SEGUNDO.- Se autoriza la emisión de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, conforme al considerando III, los cuales se tienen por reproducidos en los términos señalados.

TERCERO.- Esta Licencia NO autoriza el funcionamiento para el giro solicitado, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Suelo, Construcción Y de Uso de Edificación 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 conforma 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. En caso que el lote en comento se encuentre dentro de un fraccionamiento autorizado deberá presentar una copia del plano del fraccionamiento y además los documentos que presente Escrituras de propiedad y Predial deberán coincidir con los datos del fraccionamiento o Colonia.
3. 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.
 4. 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.
 5. 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 0.70 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.20 como mínimo y Área Libre de 0.30 como mínimo, cuenta con una Densidad de 15-quince viviendas por Hectárea.; la altura máxima permitida de las edificaciones será de 3-tres niveles o 12-doce metros.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón Del Huajuco Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Valle Alto El Diente.
 9. 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.
10. 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 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.
 11. 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.
 12. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
 13. 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).
 14. 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.
 15. 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.
 16. 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.
 17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
 18. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
 19. 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 además el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
 20. 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.
 21. 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.).
 22. 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.

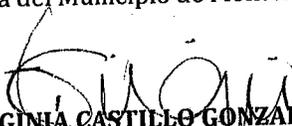
CUARTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubre 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.

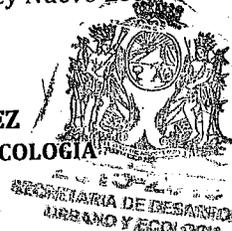


QUINTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el 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.

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

SEPTIMO: 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. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología 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 Nancy Liliانا Mara Martinez siendo las 09:40 horas del día 10 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Nancy Liliانا Mara Martinez
FIRMA [Handwritten Signature]