



INSTRUCTIVO

A LOS CC. BENJAMIN HILARIO TAMEZ LOZANO Y
SANJUANITA ERCILIA URRUTIA SALDAÑA DE TAMEZ
DOMICILIO: CARRETERA NACIONAL KM 265, EN LA
COLONIA VILLA TOLEDO 5 EL URO, 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 21-veintiun días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintuno.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000276/21**, formado con motivo de la solicitud presentada por los CC. **BENJAMIN HILARIO TAMEZ LOZANO Y SANJUANITA ERCILIA URRUTIA SALDAÑA DE TAMEZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AV. DR. JOSE ELEUTERIO GONZALEZ (ANTES COFRE DE PEROTE) S/N EN LA COLONIA LOS URDIALES** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 26-011-001**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de **3,883.00 metros cuadrados**.

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

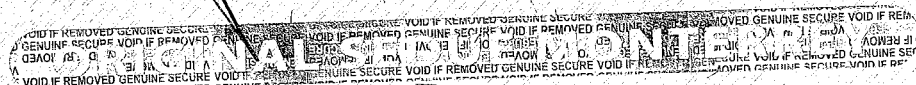
CONSIDERANDO

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 7, 11, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 202 fracción X, 308, 310, 313, 362, 392, 402 y lo dispuesto por los artículos Quinto y Octavo Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 36, 39, 43 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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 y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una zona clasificada como **(CAI)-CORREDOR ALTO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, se consideran como **PERMITIDOS**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 02-dos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se hace constar que al momento de la visita se encontró un estacionamiento y refaccionaria.

IV.- Que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de



la siguiente manera:

Lineamientos Urbanísticos para el predio ubicado en CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO hasta 100.00 metros de profundidad		NORMA
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)		COEF 0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)		10.00 v
ÁREA LIBRE		0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)		0.15
Nº de Niveles (Máximo)		Más de 12-niveles
Altura Máxima por Nivel		4.00 ml
DENSIDAD EN CORREDOR DE ALTO IMPACTO		150-VIV/HA.

Con base a lo anterior se señalan los siguientes artículos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey:

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.

En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros.

De acuerdo al artículo 48, se establece que el CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- I. Las áreas de estacionamiento subterráneo, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS Y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Artículo 44. En los predios indicados como corredor urbano de alto impacto, la altura y la densidad se calcularán considerando un área de influencia de 100-cien metros de profundidad. En estos predios la edificación o edificaciones deberán de tener una zona de amortiguamiento con respecto a la zona habitacional colindante inmediata a dicho predio. La distancia de separación será determinada por la Secretaría dependiendo del caso y podrá ser utilizada como área verde o de absorción, estacionamiento, área libre o vialidad interna. Lo anterior no será exigible cuando el predio colinde con vía pública, en su parte posterior. Cuando el predio tenga un fondo mayor al indicado, a la superficie que se ubique fuera del área de influencia se le aplicará la densidad y lineamientos urbanísticos de la zona que corresponda, según lo indicado en el Plan.

V.- Del análisis de estacionamiento, tenemos que para el Distrito Urbano CUMBRES, es el siguiente:

ESTACIONAMIENTO (giro específico)	NORMATIVIDAD	
	CANTIDAD	UBS
1.1 VIVIENDA		
1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)	2.3 CAJONES	VIVIENDA

VI.- Ahora bien, que el Dictamen Técnico integrado a este expediente y que emite la Dirección de Control Urbano, hace referencia textualmente a lo siguiente: "Siendo así, y estimándose que el predio objeto del presente dictamen que cuenta con el expediente catastral (70)-26-011-001, cumple con la distancia requerida en la normativa referida, le son aplicables en sus



términos los beneficios del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey." En tales términos, para el caso de que el predio se encuentre en los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, le podrán ser aplicados los beneficios de la Zona DOT, que a la letra dice: **"ARTÍCULO 73.** Los predios que cuenten con superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente:

I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres.

II. Los predios que tengan una superficie menor a la señalada, conservarán las densidades y lineamientos urbanísticos que se establecen en el Plan, según la zona que se trate.

III. La altura máxima de las edificaciones en predios e inmuebles que sean sujetos a incremento de densidad y lineamientos urbanísticos, tendrán la altura máxima que le corresponda a la densidad una vez incrementada.

IV. En las nuevas construcciones se deberá ubicar cuando menos al 50% de las áreas de cesión municipal o las superficies correspondientes al Coeficiente de Área Verde (CAV) al frente del predio.

V. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala el artículo 50 de este Reglamento.

VI. Los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y que tengan características dignas de conservar, previo a cualquier intervención deberán contar con dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

VII. Los predios que se ubiquen en el Barrio Antiguo o Santa Lucía, previo a cualquier autorización, deberán presentar dictamen favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente.

VIII. En las regularizaciones de uso y/o edificación de suelo, cuando no se pueda cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV), éste podrá ser compensado con arbolado, previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando lo dispuesto por el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. El arbolado deberá ser plantado en las áreas verdes y espacios públicos de la zona DOT.

Podrán gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados".

Por otra parte, conforme al artículo 4 fracción LXXXIV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, se establece: la Zona DOT le corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500 quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía, así como los que se ubiquen en un radio de 800 metros de distancia de las estaciones del Metro, medidos desde el centro de la estación.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE)**, para el inmueble ubicado en la **AV. DR. JOSÉ ELEUTERIO GONZALEZ (ANTES COFRE DE PEROTE) S/N EN LA COLONIA LOS URDIALES** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 26-011-001**; con una superficie total de terreno de **3,883.00** metros cuadrados.

Dado lo anterior se considera **FACTIBLE** la solicitud presentada de Uso de Suelo, por lo que deberá considerar los siguientes lineamientos y obligaciones:

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que **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 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.
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 10.0 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, cuenta con una Densidad de 150 viv/ha.; la altura máxima permitida de las edificaciones será de más de 12-doce niveles.
4. 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.
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. 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 del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano San Jerónimo.
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 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.
9. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, 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.
10. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable

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.

SEPTIMO: La presente resolución 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 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 -----



Virginia Castillo González

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

[Handwritten mark]

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gualberto Garza en su carácter de apoderado legal siendo las 16:10 horas del día 29 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 Gualberto Garza
FIRMA [Handwritten Signature]
IDENTIFICACIÓN INE