



INSTRUCTIVO

C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER.
DOMICILIO: AVENIDA SAN FRANCISCO
No. 200 COLONIA SAN JERONIMO,
MONTERREY, NUEVO LEON.

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 02-dos días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintuno.-----
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000300 -19**, formado con motivo de la solicitud presentada, por el **C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER**, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el número de expediente catastral **(70)12-057-072** ubicado **EN LA AV. SAN FRANCISCO No. 200 DE LA COLONIA SAN JERONIMO DE ESTA CIUDAD**; mediante la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACION DE LINEAMIENTOS ARQUITECTONICOS PARA USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 2,198.31 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 Fracción XII, 136, 148 Fracciones II y III, 202 Fracción X, 260, 312, 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 I, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracciones I y II, III, 14 fracción I y II y fracción 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 del Municipal de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**. En una zona clasificada como **(HM) - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** en donde los usos cuya factibilidad se pide, son **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 la **AV. SAN FRANCISCO No. 200 DE LA COLONIA SAN JERONIMO DE ESTA CIUDAD** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70)12-057-072**.



Para los usos de suelo condicionados, se deberán cumplir con los requerimientos del artículo 19 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, nuevo león.

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 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:

Superficie a Dictaminar:	2,198.31 m ²	
Lineamientos	NORMA	
	COEF	M ²
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,648.733 m ²
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	3,737.127 m ²
ÁREA LIBRE	0.25	549.578 m ²
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	329.747 m ²
Nº de Niveles (Máximo)	4 niveles	
Altura Máxima por Nivel	4.00 ml	
Densidad (D8)	83viv/ha	18viv

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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se requiere de 1-un cajón de estacionamiento por determinada cantidad de metros cuadrados de construcción 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 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 fracc III del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, los cuales no fueron allegados en su totalidad, toda vez que no obra dentro del expediente de mérito; los 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; en virtud de que en el presente caso NO SE HA DETERMINADO EL USO O DESTINO DE SUELO FINAL para el inmueble, es por lo que no se allegó dicha información; luego entonces, esta Autoridad se encuentra jurídicamente y materialmente imposibilitada a proveer de conformidad con dicho punto; sin que lo anterior limite al peticionario de solicitarlo de nueva cuenta, una vez que se hayan colmado los requerimientos de dicho precepto legal.

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

ACUERDO:





GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas **SE OTORGA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO 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 de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en relación al inmueble ubicado en la **Avenida San Francisco No 200, Colonia San Jerónimo** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70)12-057-072.

SEGUNDO.- Se autoriza la emisión de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la siguiente manera: **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) 0.75; un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) 1.70; CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15; Área Libre, 0.25** y el Número de Niveles Máximo es de **4 Niveles** con una densidad de **83 viv/ha 18viv.**

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 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. 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.

3. 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.

4. Los Niveles máximos permitidos de las Edificaciones será de 4 niveles

5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros de altura por nivel de acuerdo a lo señalado por el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, 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 considerando V, en este presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para 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 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 del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
10. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
11. 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).
12. 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.
13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo. 198** de la Ley de Ordenamiento Territorial, Asentamiento Humano y 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.
14. 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.
15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
- 16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
17. 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.
18. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuádrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
19. 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.).



GOBIERNO DE MONTERREY

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 403 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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.

CUARTO: 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.

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

SEXTO: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León -----

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
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 Lucia Catalina Guerra Guerra de Septiembre del 2021 siendo las 14:39 horas del día 22 del mes

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R
FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Arq. Lucia C. Guerra Guerra
FIRMA [Signature]



