



OFICIO No. SEDUE-14334/2020
EXP. ADM: L-000297-2019

INSTRUCTIVO

**AL C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER
CON DOMICILIO EN AVE. SAN JERONIMO No. 200
MONTERREY, 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 08-ocho días del mes de julio del año 2020-dos mil veinte.-----
VISTO.- De para resolver el expediente administrativo No. **L-000297-19**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. CARLOS MARTIN MONTEMAYOR DIRNBAUER**, quien se ostentó como propietario del inmueble ubicado en la **Ave. San Jerónimo S/N** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-027**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización **DE USO DE SUELO MIXTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR, CON COMPATIBILIDAD COMERCIAL, SERVICIOS Y CENTROS DE TRABAJO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 188,905.00 metros cuadrados.

CONSIDERANDO

I.- Que la solicitud de la licencia de uso de suelo en comento fue recibida en esta Secretaría en fecha 09-nueve de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, por lo cual le resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como la normativa contenida en el Título Noveno de la legislación en cita; esto con base a lo dispuesto en el Transitorio Tercero de la Ley en comento.

II.- Que en fecha 22-veintidós de mayo de 2020-dos mil veinte, se recibió ante esta Dependencia, un escrito signado por el interesado manifestando su intención de rectificar la solicitud inicial; precisando que lo que pretende obtener es la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Arquitectónicos para un uso de suelo mixto vivienda multifamiliar, con compatibilidad comercial, servicios y centros de trabajo; sin que se hiciera referencia a la Licencia de Uso de Suelo que otrora se solicitara; en virtud de lo anterior, se procede de a analizar de nueva cuenta la solicitud realizada, con las salvedades señaladas en el escrito allegado por el interesado.

III.- Que esta 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, 138, 202 Fracción X, 260, 308, 310, 311, 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 f), 11, 12 fracciones I y II, III, 14 fracción I y II y fracción III, 15 fracciones I y II, 139 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.

IV.- Que analizada de nueva cuenta la solicitud planteada, se tiene que textualmente solicita Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Arquitectónicos para un uso de suelo mixto vivienda multifamiliar, con compatibilidad comercial, servicios y centros de trabajo, sin embargo el uso de suelo "Centros de Trabajo" no se encuentra señalado en las clasificaciones de uso de suelo de la Ley de la Materia; siendo que por definición general, centro de trabajo es toda edificación o área a cielo abierto en el que laboran los trabajadores, destinada a una actividad económica en una empresa



determinada, es el núcleo material y humano donde se desarrollan las relaciones de trabajo, y donde el empleador y trabajadores acuerdan las condiciones y circunstancias de tiempo, lugar y modo en que ha de desarrollarse la prestación personal del servicio; lo cual se robustece con lo señalado por el Artículo 3 fracción IV del Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo; el cual lo define de la siguiente manera "Centro de Trabajo: El lugar o lugares, tales como edificios, locales, instalaciones y áreas; donde se realicen actividades de explotación, aprovechamiento, producción, comercialización, transporte y almacenamiento o prestación de servicios, en los que laboren personas que estén sujetas a una relación de trabajo.", en ese contexto se deriva que los Centros de trabajo, están subordinados a las autorizaciones que se otorguen para el uso de edificación de determinados inmuebles con el objeto de realizar alguna actividad económica; luego entonces dicha clasificación no es propiamente un uso de suelo, ni se encuentra dentro de los usos señalados por el Artículo 138 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado; luego entonces será objeto de estudio exclusivamente la solicitud de Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de Lineamientos Arquitectónicos para un uso de suelo mixto vivienda multifamiliar, con compatibilidad comercial y servicios

V.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO, en una Zona Clasificada como CC.- CRECIMIENTO CONTROLADO, en el cual el uso de suelo 1.1 Vivienda; 1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) se considera como permitido; mientras que el uso de suelo Comercial y Servicios, SON CONSIDERADOS COMO PROHIBIDOS; los cuales de acuerdo al Artículo 15 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y 148 fracc. IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado, son usos que por sus características se consideran incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, o que contravengan lo dispuesto en la Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes; lo anterior en concordancia con lo señalado en el artículo 4 fracc. LXXXIII del Reglamento de Zonificación, en el cual se determina que Zona de Crecimiento Controlado es la Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional y las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión, según lo señalado en el Plan y ese Reglamento; en virtud de lo anterior esta Autoridad determina FACTIBLE UNICAMENTE EL USO DE SUELO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR; para el predio ubicado en la Ave. San Jerónimo S/N en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-027.

VI.- En lo que respecta a la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico por encontrarse en una Zona Clasificada como CC.- CRECIMIENTO CONTROLADO, se tiene que el proyecto de edificación deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados en el cuadro numero 21 Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 en el cual señala los lineamientos de acuerdo al porcentaje de pendientes que tenga el inmueble, de la siguiente manera:

Lineamientos para pendiente baja de 0.00% a 15.00%	
	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.50
ÁREA LIBRE	0.25
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15
Nº de Niveles (Máximo)	8 - niveles
DENSIDAD	24 VIV/HAS

Lineamientos para pendiente baja de 15.01% a 30.00%	
	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.60
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.30



ÁREA LIBRE	0.40
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.25
N° de Niveles (Máximo)	9 - niveles
DENSIDAD	14 VIV/HAS

Lineamientos para pendiente baja de 30.01% a 45.00%	NORMA
	COEF
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.40
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	0.80
ÁREA LIBRE	0.60
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.30
N° de Niveles (Máximo)	10 - niveles
DENSIDAD	6 VIV/HAS

En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 fracción III inciso d), la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en concordancia a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey y artículo 178 último párrafo de la Ley en cita, en la que se prohíbe estrictamente, realizar cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el artículo 177 de la citada Ley.

VII.- En cuanto a los requerimientos de estacionamiento aplicables para los usos de suelo solicitados, deberá estar a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, acorde al Distrito Urbano en el que se encuentra y al uso de suelo particular o específico que se desarrolle en el inmueble y que corresponde a la licencia de uso de edificación.

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:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas **SE OTORGA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR**, para el predio ubicado en la **Ave. San Jerónimo S/N** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 19-001-027**, como lineamientos generales de diseño arquitectónico, se le señalan los indicados en el Considerando VII de la presente resolución, los cuales se tienen por reproducidos en los términos señalados.

SEGUNDO.- SE NIEGA LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO COMERCIAL y SERVICIOS para el predio ubicado en la Ave. San Jerónimo S/N en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 19-001-027, en virtud de que dichos usos son considerados como prohibidos en la zona en la que se encuentra el predio antes referido.

TERCERO. La presente resolución no constituye una licencia; por lo que para obtener la licencia de Uso de suelo correspondiente, deberá cumplir con los requerimientos del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado.

CUARTO. - Esta Resolución 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:

- a) En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 fracción III inciso d), la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, de igual forma de conformidad con lo señalado por el artículo. 178 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se prohíbe estrictamente, realizar cualquier obra, acción o instalación en áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable, debiéndose considerar en su caso, lo señalado en el artículo. 177 de la citada Ley.
- b) Para predios fuera de fraccionamiento autorizado, aplica la obligación establecida para las futuras construcciones, en el artículo 212 fracciones II a V incluyendo los últimos tres párrafos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señalo siguiente: "**ARTICULO 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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 Cumbres.
- g) 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.

h) 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.

i) Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.

j) Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.

k) Deberá presentar los estudios periciales y 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).

l) 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.

m) 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 para el 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.

n) 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 Civil para el Estado de Nuevo León.

o) La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.

p) Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar las licencias de USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN

QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

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.

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


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG.*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día

_____ del mes de _____ del _____

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

FIRMA _____