



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5358/2015
EXP. ADM. L-295/2015
Página 1 de 11

INSTRUCTIVO

C. BENJAMIN CANTU CANTU

CON DOMICILIO EN: LUCENA No. 618,
COLONIA COSTA DEL SOL, SAN NICOLAS DE
LOS GARZA, 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 7-siete días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-295/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 3-tres de Julio del año 2015-dos mil quince, por el **C. BENJAMIN CANTU CANTU**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la calle **15ª AVENIDA número 4846**, en el primer sector de la **COLONIA CUMBRES** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **23-026-011**; acompañando para acreditar la propiedad, Escritura Publica número 14,924-catorce mil novecientos veinticuatro, de fecha 23-veintitres de Agosto del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en esta ciudad; solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN** (demolición parcial, regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 351.57 metros cuadrados, con una construcción existente de 395.32 metros cuadrados, de los cuales se solicita la demolición parcial de 67.82 metros cuadrados, quedando una construcción total de 327.50 metros cuadrados, los cuales son por regularizar.

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, fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 fracción I, 191 fracciones III y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracciones III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 156, 158, 159, 160, y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones IV y IX, 30, 91, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinze de Agosto de 2014-dos mil

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

catorce, 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 **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto procedente informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala: **ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.**“...

III.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14-catorce de Julio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que al momento de la inspección se observó que el inmueble en cuestión tiene 2-dos plantas en proceso de remodelación; dentro del proceso de remodelación se construyeron muros divisorios tanto en planta baja como en la planta alta, lo cual no corresponde al plano de inspección (se realizaron las modificación necesarias al proyecto presentado); así mismo se observa un techado de concreto al frente del predio, al costado poniente (por demoler), no se han realizado los trabajos de demolición.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 327.50 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 existentes	M2 existentes por demoler	M2 existentes por regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
P. Baja	223.32	67.82	155.50	155.50	Estacionamiento 04 cajones, área de oficinas, archivo y cocineta
P. Alta	172.00	0.00	172.00	172.00	Área de Oficinas
Tótal	395.32	67.82	327.50	327.50	

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, de acuerdo a la superficie total del predio de 351.57 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (281.26 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (187.83 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (878.93 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.93 veces (327.50 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.20** (70.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.47 (163.74 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (35.16 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (41.87 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 8, ya que el proyecto presenta 2 niveles, dando cumplimiento con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así mismo en relación a la altura máxima de 4.00 metros, requerida para cada nivel, el proyecto presenta una altura máxima de 6.45 metros (doble altura en el área de recepción), por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 325/2015, de fecha 16-dieciseis de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto de Oficinas Administrativas es factible autorizar la altura de 6.45 metros lineales, dando cumplimiento con el artículo 39 del citado Reglamento.