



No. de Oficio: SEDUE 6415/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000493-17

INSTRUCTIVO

**A LOS C.C. CESAR LUIS PEÑA MARTINEZ
Y RUTH PRADO RODRIGUEZ,
CON DOMICILIO EN LA CALLE TOPACIO N° 3342,
COLONIA DEL PASEO RESIDENCIAL,
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 06-seis días del mes de marzo del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000493-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho del mes de diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. CESAR LUIS PEÑA MARTINEZ Y RUTH PRADO RODRIGUEZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **XICOTENCATL NORTE No. 613, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-084-016**, acompañando para dicho efecto copia de la Escritura Pública número 199- ciento noventa y nueve, de fecha 29-veintinueve días del mes de Enero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciada María Oliva Chung Vázquez, Notario Público Titular de la Notaria Publica Número 78- setenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud para cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO SUELO PARA CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA**, en el inmueble antes descrito, el cual tiene una superficie total de 548.37 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 1 Fracción I, 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción II, 202 fracción X, 402 primer y último párrafo, Transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I a IV, 284 y 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 Fracción II, 5 Fracciones I y II, 6, 9 Fracción I punto 4 inciso a), 11, 12 Fracción III, 14 Fracción III punto 3.18; 15 Fracción II, 19, fracciones I,



II, III y IV, 156, 157 fracciones I y II, 160 Bis Fracciones I a IX del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículo 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, 99 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigentes al resolverse la presente.

II.- Que 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-quince de Agosto de 2014-dos mil 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 inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, en la cual el Uso solicitado para **3.18.10 CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: *"En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbanos municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: II. **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."*, por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: *"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.- Ahora bien tomando en cuenta que el inmueble que nos ocupa se encuentra en zona indicada como **(HML) - HABITACIONAL MIXTO LIGERO**, serán aplicables los requerimientos **I, II, III y IV** al presente caso, los cuales **se deberá dar cumplimiento al momento de solicitar las Licencias de Uso de Edificación y Construcción correspondientes**, considerando que los lineamientos aplicables son susceptibles a dar cumplimiento, lo cual será hasta el momento oportuno, es decir al momento en el que se ingrese el proyecto de construcción respectivo.

IV.- En cumplimiento a lo señalado en el Artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el interesado anexa levantamiento de zonificación que realiza en la zona en donde se ubica el predio en cuestión, refiriendo lo siguiente; **“LA MAYORIA DE LOS LOTES DENTRO DEL PERIMETRO DE LOS 100.00 ML SON COMERCIOS y SERVICIOS, solo 08 -OCHO CASAS HABITACION”**, argumentos que son corroborados con la visita de inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría de fecha 23-veintitrés de Enero del 2018-dos mil dieciocho.

V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y a su superficie de **548.37** metros cuadrados, cumplirlos como en seguida se desglosan: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (411.27 metros cuadrados) como máximo, **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** veces la superficie del terreno (1,370.92 metros cuadrados), y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (65.80 metros cuadrados) como mínimo, **ÁREA LIBRE, 0.25** (137.09 metros cuadrados); mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de construcción y uso de edificación para el giro solicitado de Centro de Educación a Distancia. Debiendo respetar un número de niveles máximo permitido de hasta **05-cinco** niveles; y en las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-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 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y de Estacionamientos, contenida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el **Distrito Urbano Obispado**, se requiere para el giro de **3.18.10 CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA** un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio.

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 23-veintitrés de enero del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la visita se pudo constatar que al predio actualmente se encuentra una escuela, se realizó reporte de zonificación detectando usos mixtos.

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO SUELO PARA CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA**, en el inmueble ubicado en la calle **XICOTENCATL NORTE No. 613, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 11-084-016**, el cual tiene una superficie total de 548.37 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en las que, deberá dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "**ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. Las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de **3-tres años** no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 285 de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León.
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. **Una vez que solicite las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación**, deberá dar cumplimiento a los requerimientos I a IV contemplados para los usos Condicionados indicados en el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, correspondientes a: I. Predominancia, II.-Contaminación, III.-Impacto Vial, y IV.-Seguridad, **ya que, en caso de no cumplir con los mismos, le serán negada dicha licencia y no podrá darle el uso otorgado.**



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 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.5 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente 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.
6. La altura máxima permitida de las Edificaciones será hasta 5-cinco niveles como máximo.
7. 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, conforme lo establece el Artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
8. 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 de Suelo del Municipio de Monterrey.
9. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba, ya que no se contabilizarán los estacionamientos subterráneos, de conformidad con lo señalado en el apartado de notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
10. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento a razón de 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano Del Municipio De Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Obispado.
11. 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.



12. 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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 cédula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
16. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Art. 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.
17. 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.
18. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
19. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
20. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal, de conformidad con las Leyes y Reglamentos correspondientes.



J. S. M.

NOVENO: 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / gm

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____