

No. de Oficio: SEDUE 10629/2019
Expediente Administrativo L-000430-17

INSTRUCTIVO

AI C. JOSÉ ALFONSO PALOMARES MUÑIZ.
CON DOMICILIO EN: IGNACIO COMONFORT
NO. 1846, COLONIA GARZA NIETO,
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 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000430-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. José Alfonso Palomares Muñiz, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **CALLE ASUNTOS AGRARIOS, S/N, COLONIA PLUTARCO ELÍAS CALLES**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **60-193-010**, acreditando dicha propiedad mediante Escritura Pública Número 2,388-dos mil trescientos ochenta y ocho de fecha 17-diecisiete de julio del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagotia Pérez Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado y Notario del Patrimonio Inmueble Federal; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALON PARA EVENTOS SOCIALES Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 176.00 metros cuadrados, con una construcción total por regularizar de 409.32 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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII, XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y III punto 3.7, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 50, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 Bis y 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.-De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en una zona clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde el uso solicitado para **1.1.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR** es considerado como **PERMITIDO** y el uso solicitado para **3.7.2 SALONES PARA EVENTOS SOCIALES**, se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en Artículo 137 fracciones I y II 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 son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje. **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 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..."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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."

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Salón para Eventos Sociales es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos **I, II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

a

Requerimiento I.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, se realizó microzonificación donde se pudo constar que en una distancia de 100 metros del predio hacia ambos lados del lote en cuestión, se encuentra una cantidad de 24-veinticuatro lotes, de los cuales 16-dieciséis tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar que corresponden al (66%) sesenta y seis por ciento de los lotes colindantes y uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar habitado.

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió oficio No. **4402/2017**, dentro del expediente **LTA-000516/2017**, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala **lineamientos en materia ambiental**, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, **deberá cumplir** con las recomendaciones indicadas en el **oficio No. DPTDU/V/035/2018**, de fecha 15-quince de enero del 2018-dos mil dieciocho, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento IV.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/2731/2017, Expediente No. PC/812/15/18, Tarjeta Folio No. 1213/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Salón para eventos sociales casa habitación unifamiliar en el predio a ubicarse en la Calle Asuntos Agrarios No. 5004, Colonia Plutarco Elías Calles en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 60-193-010, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **409.32** metros cuadrados, distribuidos conforme a lo siguiente:

Área.	(m2) Regularización	(m2) Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	80.32	80.32	Estacionamiento cubierto para 02-dos cajones, terraza techada, elevador, escaleras, patio, jardín.
1 Nivel	132.00	132.00	Escaleras, elevador, recepción, almacén, W.C. y cocina para salón de eventos.
2 Nivel	132.00	132.00	Casa Habitación: escaleras, elevador, sala, comedor, cocina, W.C., recamara principal y lavandería.
3 Nivel	65.00	65.00	Escaleras, elevador, terraza descubierta, barra, alberca y terraza cubierta.
Total	409.32	409.32	-----

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 176.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (132.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (132.00 metros cuadrados); un **CUS**

(Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50** (440.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.33 (409.32 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (44.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (44.00 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (21.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.12 (21.87 metros cuadrados) Número de Niveles máximos permitidos: 05-cinco niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta en el área de estacionamiento una altura de 6.30 metros, medidos de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: *"En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, 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"*; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 819/2018, de fecha de 20-veinte de marzo del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible la altura prevista de 6.30 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Valle Verde para el giro de Salón de Eventos requiere 1-un cajón por cada 12.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presentado se señalan 37.4 metros cuadrados de área efectiva, por lo que resulta el requerimiento de 03-tres cajones, para el giro de vivienda unifamiliar, se requieren 2-dos cajones para viviendas con más de 200.00 metros cuadrados de construcción, donde conforme al análisis del proyecto se señalan 210.00 metros cuadrados de vivienda por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones, sumando un total de **05-cinco cajones los requeridos**, solucionando el proyecto con 02-dos cajones dentro del predio, y los restantes (03-tres cajones) de conformidad con lo señalado en el último párrafo del Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: *"ARTICULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50- cincuenta por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes: I. Derogada; II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; III. Derogada; IV. En caso de no ser propietario del inmueble presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio. En el caso de las obras nuevas en el Centro Metropolitano se podrá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento hasta en un 50-cincuenta por ciento en otros predios, debiendo observarse las condicionantes señaladas en este artículo."* En base a lo anterior el interesado presenta opción de estacionamiento en el predio con expediente catastral 60-192-014, el cual tendrá una capacidad para 04-cuatro cajones, que sumados a los 02-dos cajones que se encuentran dentro del predio objeto del trámite que nos ocupa, resulta un total de 06-seis cajones de estacionamiento, cumpliendo de tal manera con la normatividad en comento. Para dar cumplimiento a dichas condicionantes el interesado anexa lo siguiente: Acreditación de la propiedad mediante escritura pública número 48,222-cuarenta y ocho mil doscientos veintidós de fecha 25-veinticinco de julio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerillo Rodríguez, Notario Público Titular Número 37-treinta y siete, con ejercicio en el Primer distrito Registral del Estado de Nuevo León; El predio indicado como opción de estacionamiento tiene acceso por la calle Ejercito Nacional, la cual de acuerdo al Plano de estructura Vial contenido dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, es clasificada como calle local, por lo que cumple con la condicionante II anteriormente descrita. Así mismo se presenta escrito de fecha 25-veinticinco de octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el interesado manifiesta que el predio con expediente catastral 60-192-014 de su propiedad ubicado en la Calle Ejercito Nacional, será utilizado para proveer estacionamiento al predio que nos ocupa, y además se compromete a colocar los señalamientos necesarios para el correcto funcionamiento de dichos inmuebles.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 07-siete de febrero del 2018-dos mil dieciocho, se pudo constar que se encuentra sin uso al momento de la visita, si coincide con lo marcado en el plano.

IX.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió escrito de respuesta de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/2731/2017, Expediente No. PC/812/15/18, Tarjeta Folio No. 1213/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Salón para eventos sociales y casa habitación en el predio a ubicarse en la Calle Asuntos Agrarios, Colonia Plutarco Elías Calles en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 60-193-010, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 4402/2017 y expediente número LTA-000516/2017, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/035/2018, de fecha 15-quince de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a información presentada por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XII.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaria, emitió Alineamiento Vial en fecha 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete, respecto al predio ubicado en la Calle Asuntos Agrarios s/n, Colonia Plutarco Elías Calles e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 60-193-010, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo, deberá respetar lo siguiente: Para la Calle Asuntos Agrarios deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XIII.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b, acompaña Reporte Estructural basado en la Memoria de Calculo Estructural realizado por el Ingeniero Juan Carlos Castellanos Bolaños Cacho con cedula profesional número 1183585, el cual se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural para un Salón para Eventos Sociales y casa habitación unifamiliar en el inmueble ubicado en la Calle Asuntos Agrarios s/n, Colonia Plutarco Elías Calles en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 60-193-010 en el cual se menciona lo siguiente: " ... para el diseño se siguió el criterio de la última resistencia. De acuerdo con el reglamento ACI-3 18-89, se tomaron los factores de seguridad sugeridos por dicho reglamento".

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SALON PARA EVENTOS SOCIALES Y CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, para el predio ubicado en la **CALLE ASUNTOS AGRARIOS, S/N, COLONIA PLUTARCO ELÍAS**

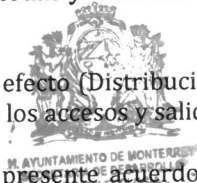
CALLES, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **60-193-010**, con una construcción total que se regulariza de 409.32 metros cuadrados.

SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

B) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **Salón para Eventos Sociales y Casa Habitación Unifamiliar**, que aquí se autoriza.
4. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas **05-cinco cajones** de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo.
5. Deberá mantener habilitada y en excelentes condiciones, el área de jardín que se indica en el proyecto presentado.
6. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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.
9. Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
10. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
14. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
15. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.



a

FF

17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

C) Deberá respetar y dar cumplimiento a lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante escrito de respuesta de fecha 26-veintiseis de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, dentro del Oficio número SAY-PCM/D/2731/2017, Expediente No. PC/812/15/18, Tarjeta Folio No. 1213/17, en el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Salón para eventos sociales y casa habitación unifamiliar en el predio a ubicarse en la Calle Asuntos Agrarios No. 5004, Colonia Plutarco Elías Calles en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 60-193-010, el cual está sujeto a inspección verificación y aprobación del cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio número DPTDU/V/035/2018, de fecha 15-quinque de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la calle Asuntos Agrarios deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
4. Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad de Monterrey, vigente.
5. Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
6. El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
9. El propietario o propietarios del Desarrollo quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 4402/2017 dentro del expediente número LTA-000516/2017, de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 18:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 01:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

12. El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos

contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, deberá reponer los 2 encinos al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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 expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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.

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por 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.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los CC. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

LIC. ARTURO TREVIÑO MARTINEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / kama

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 _____