

8-14

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



II.- Que de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACION NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD**, en donde la Zona es clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, y dado que, en el presente caso el giro que se pretende en el inmueble descrito, 2.1.1 **ABAROTES** es solicitado bajo la modalidad de uso complementario a la vivienda, respecto del Plan antes citado, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08 de Julio de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103-ciento tres, con fecha 15 de agosto del 2014, señala que en las zonas de usos Habitacional Multifamiliar (HM), Habitacional Mixto Comercio (HC), Habitacional Mixto Ligero (HML), *Mixto Medio (HMM) y Mixto Intenso (HMI)* serán permitidos los usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no **sobrepasen los 30.00 metros cuadrados** de construcción, por lo cual, es aplicable lo establecido en el artículo 137 fracción III de

1.- 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 III, 191 Fracciones V y X, 281, 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, 4 Fracción I, punto 4 inciso b), 11, 12 Fracción I y II, 14 Fracción I punto 1.1 y fracción II punto 2.1, 15 Fracción III, 16, 20, 21 Fracción IV y penúltimo párrafo, 22, 23, 26, 139, 156, 158, 159, 162 Fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción III, 4 Fracción II y IV, 5 Fracción I a la XV, 8, 18 Fracción IX y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 Y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 Fracción X, 93, 94 Fracción I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracción II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

CONSIDERANDO:

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, estaban previamente autorizados.

UNICO.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Regularización de Casa Habitación unifamiliar bajo el número de expediente CH-003137/2007, de fecha 19-diciembre de septiembre del 2007-dos mil siete. Y en el cual se autorizó una construcción total de 54.40 metros cuadrados de los cuales 49.40 metros cuadrados se regularizaron y 35.00 metros cuadrados

ANTECEDENTES:

los siguientes:

resto de la construcción, es decir, 107.75 metros cuadrados, se mantendrá con el uso de casa habitación unifamiliar. Encontrándose de uso complementario únicamente corresponden a 30.00 metros cuadrados de construcción por aprobar para el giro solicitado, el por regularizar y el resto 54.40 metros cuadrados, están previamente autorizados. En cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de una superficie total de 90.00 metros cuadrados, y una construcción total de 137.75 metros, de los cuales 83.35 metros cuadrados son **ABAROTES BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA**, en el predio antes citado, el cual se conforma de **USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE BIEN INMUEBLE** que nos ocupa a favor del promoviente; mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIAS MUNICIPALES DE** ciento veintinueve, con jurisdicción en el primer Distrito del Estado con residencia en esta Ciudad, que contiene la compra venta del y tres, de fecha 03-tres días del mes de Noviembre de 2006, Lic. Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129 de expediente catastral 84-341-019, acompañando copia simple de la Escritura Pública Número 20,153-veinte mil ciento cincuenta **GUITARRISTAS No.629, FRACCIONAMIENTO PASO DE SAN BERNABE**, Municipio de Monterrey N.L. e identificado con el número de octubre del 2016-dos mil dieciséis por el **C. ROBERTO BAUTISTA SANTIAGO**, como propietario del inmueble ubicado en la calle **--- VISTO**.- El expediente administrativo No. CH-001572-16, formado con motivo de la solicitud presentada el día 18-dieciocho de **---En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete.**-----

ACUERDO

OFICIO No.: SEDUE/S985/2017
EXP. ADM: CH-001572-16

8.1
h
↑
Nuevo León

la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en donde señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:....III.- Complementarios o compatibles: Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona, además de considerarse lo señalado por los artículos 20 y 21 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; que a la letra dice "Artículo 20: Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los 30-treinta metros cuadrados de la construcción. La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de estos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de estacionamiento. Artículo 21: Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los siguientes: ... Fracción IV. En la Zona Habitacional Mixto Medio (HMM), además de lo indicado para las zonas Habitacional con Comercio, se permitirán: cortilleras y panaderías; ferreterías, tiapalarías, plomeras y vidrieras; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos. Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos ambientales que establezca la Autoridad competente.

En las zonas de conservación y mejoramiento urbano señaladas en el Plan, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en el Plan Parcial correspondiente."

III.- Que el proyecto de edificación para casa habitación unifamiliar cumpla 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 90.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.80 (71.75 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (180.00 metros cuadrados como máximo) y el proyecto presenta 1.53 (137.75 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (18.00 metros cuadrados como mínimo) y el proyecto presenta 0.20 (18.25 metros cuadrados); respecto al Coeficiente de área verde (CAV) de acuerdo al antecedente de la autorización descrita en el apartado de antecedentes no le fue exigido dicho lineamiento por lo que no será requerido el mismo. Altura máxima permitida de 8 niveles y el proyecto presentado señala 2-dos niveles; y una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta una altura máxima de 2.90 metros en planta baja.

IV.- En cuanto a los cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 51 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, respecta al uso complementario descrito, no es exigible el requerimiento de cajones de estacionamiento, así como tampoco el de arborización y demás lineamientos urbanísticos que correspondan, toda vez que no se exceda de los 30.00 m², el área donde se desarrollará el uso complementario y que señala el artículo 20 y 26 del mencionado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey.

V.- Que el interesado, presenta escrito por el que se señala como Asesor en Seguridad Estructural al Arq. Omar Missael Hernández Alami, con cedula profesional 9740952 quien firma dicho escrito y entre otras cosas refiere: "asegurar que la construcción esta en condiciones óptimas es seguro habitaria." anexando fotografías exteriores e interiores del inmueble.

VI.- De acuerdo a la inspección física realizada por el personal adscrito a esta Secretaría en fecha 14 de Diciembre del 2016, se detecta lo siguiente: se le esta da el uso de casa habitación y abarrote, la edificación si corresponde a referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, acceso, niveles, área libre y de abarrote, no se habilita el área jardínada. (que no es exigible, en respeto de su derecho adquirido, por los antecedentes que presenta y que fueron descritos en el apartado correspondiente)

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey,

81
W



PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de consideración de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE ABARROTOS BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA, en el predio antes citado, ubicado en la calle GUITARRISTAS No.629, FRACCIONAMIENTO PASO DE SAN BERNABE, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 84-341-019, el cual se conforma de una superficie total de 90.00 metros cuadrados, y una construcción total de 137.75 metros, de los cuales 83.35 metros cuadrados se regularizan y el resto 54.40 metros cuadrados, están previamente autorizados, en cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de uso complementario únicamente corresponden a 30.00 metros cuadrados de construcción los aprobados para el giro solicitado, el resto de la construcción, es decir, 107.75 metros cuadrados, se mantendrá con el uso de casa habitación unifamiliar.

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 el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), debiendo respetar un área máxima de 30.00 metros cuadrados para el giro de TIENDA DE ABARROTOS, como uso complementario a la vivienda unifamiliar y de acuerdo al plano del proyecto presentado, debiendo ser desarrolladas dichas funciones por miembros de la familia y en un área no mayor a 30.00 metros cuadrados, ya que cuando se utilice una superficie mayor a esta, se deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento, arborización y todos los demás lineamientos urbanísticos que corresponden a la zona donde se ubique dicho inmueble, tal y como lo establece el artículo 26 del Reglamento de Zonificación y Uso De Suelo del municipio de Monterrey.

C. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente.

D. 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).

E. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio para caso de siniestro.

F. 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.

G. La presente resolución, no autoriza la venta de bebidas alcohólicas, ya que para lo cual, deberá realizar los trámites necesarios en el R. Ayuntamiento del municipio de Monterrey, Nuevo León.

H. Queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas, de conformidad con lo establecido por el artículo 23 del Reglamento de Zonificación.

TERCERO.- Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados, esta Autoridad Municipal iniciara el procedimiento administrativo correspondiente de acuerdo a su caso 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.- La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; de acuerdo con el artículo 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

ACUERDA:

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.

SEPTIMO - De acuerdo a lo indicado en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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 a los Adscritos de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUNEZ PRADO. - Así Administrativamente actuando firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTON VAZQUEZ
 SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
 DIRECTOR DE CONTROL URBANO
 LHBV/SCS/HFRL/EAM/TCVI/*Ipa

PR