



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 20 veinte días del mes de octubre del año 2016 dos mil dieciséis.

VISTO.- Para resolver en definitiva los autos que integran el Recurso de Revisión promovido por el ciudadano [REDACTED], por sus propios derechos, en contra de la resolución de fecha 12 doce de enero del año 2016 dos mil dieciséis, dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

RESULTANDO

- I. Que por escrito dirigido y recibido en fecha 14 catorce de marzo del año en curso ante esta Dirección Jurídica, compareció el ciudadano [REDACTED], a promover en términos de los artículos 364 y 365 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Recurso de Revisión en contra de la resolución dictada en fecha 12 doce de enero del año en curso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León dentro del expediente administrativo número [REDACTED] y notificado el día 29 veintinueve de febrero del año en curso;
- II. Que es dable admitir a trámite la medida de defensa interpuesta ante el Director Jurídico de la Secretaría de Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León Monterrey, Nuevo León, actuando con base en el acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, y por tanto como Superior Jerárquico de la autoridad recurrida;
- III. Por ser pruebas documentales las ofrecidas que no requieren de mayor desahogo que su valoración, y al no existir probanzas que requieran de desahogo especial o ulterior, con fundamento en el artículo 373 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, estimándose además que no es menester abrir la etapa de alegatos, toda vez que a la recurrente le asiste la razón y el derecho en su planteamiento, y por ende no se causa lesión en su esfera jurídica al eludir dicha etapa procesal; y,



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA

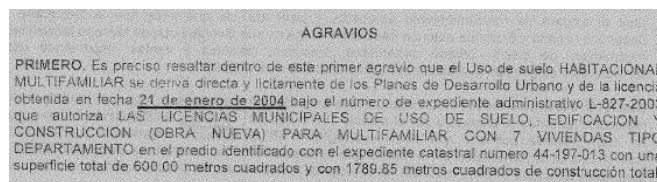
C O N S I D E R A N D O;

PRIMERO.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 363 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, los afectados por las resoluciones emitidas por las autoridades administrativas pueden interponer recurso de revisión ante el Superior Jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el Juicio Contencioso Administrativo.

En el caso a estudio la parte que recurre reclama la resolución dictada en fecha 12 doce de enero del año 2016 dos mil dieciséis, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, y en esa circunstancia se estima que quedan satisfechos los requisitos establecidos en el numeral citado en el párrafo anterior, en tanto que la medida de defensa fue interpuesta ante el superior jerárquico de la autoridad emisora del acto reclamado; la circunstancia relativa a la superioridad jerárquica de quien ahora resuelve, deriva precisamente del acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, relativo a la delegación de las facultades contenidas en los artículos 86 y 89 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 10, 11, 12, 16 fracción I, 24 fracciones IX y XIII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se delega la facultad de resolver el recurso de revisión previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que se presenten en contra de actos de la Administración Pública Municipal.

SEGUNDO.- De conformidad a lo establecido en el artículo 375 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la resolución del recurso debe fundarse en derecho, debiendo examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la facultad de invocar hechos notorios, pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho agravio.

A continuación, se inserta la imagen relativa a lo descrito en el recurso de revisión que ahora se resuelve, lo anterior para mayor ilustración:





SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO DIRECCION JURIDICA

ubicado en la calle CAMINO DE LOS KIWIS Y AVESTRUCCES DE LA COLONIA SAN JEMO en el municipio de Monterrey, N.L. (ANEXO 2).

SEGUNDO. Que base en la reforma por modificación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y la Fe de Erratas a dicha reforma, publicado en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra localizado en la DELEGACION PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO, en donde la zona se clasifica como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, en el cual el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MAS VIVILOTE dentro del trámite principal se considera como PERMITIDO, y de acuerdo al plano de densidades ubicada en una zona clasificada como D-10 Densidad Alta en la que solo se permiten 118 viviendas por hectárea. Siendo lo mínimo permitido de 84.74 m2 de terreno por vivienda; en consecuencia la licencia solicitada debió de haber sido aprobada en sentido positivo por la autoridad municipal que resolvió el trámite que nos atañe.

TERCERO. El uso de suelo HABITACIONAL MULTIFAMILIAR derivado lícita y directamente de los Planos o Programas de Desarrollo Urbano, y de la licencia obtenida en fecha 21 de enero de 2004 bajo el número de expediente administrativo L-927-2003, no debe perderse de vista que al haber sido resuelto e impuesto los usos y lineamientos urbanísticos de la Colonia San Jemó cuya etapa de ventas fue aprobada por la entonces Directora de Fraccionamientos y Regularización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante oficio número 2149/H-0.1/88 en el expediente 1425/88 de fecha 3 de junio del año 1988 aprobándose el fraccionamiento HABITACIONAL UNIFAMILIAR siendo evidente la consolidación del uso habitacional unifamiliar del lote D15 de mi propiedad, a través de la autorización anteriormente señalada.

No obstante lo anterior, resulta ilegal que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, pase por alto la consagración del derecho adquirido de uso habitacional multifamiliar con el que cuenta el predio objeto del trámite omitiendo la validez de su misma autorización, pues al dictar la resolución que ahora se combate, casusa agravios, toda vez que está partiendo de una premisa equivocada, lo cual conlleva a una conclusión también errónea, sin respetar el derecho adquirido, con el que se cuenta para la obtención de la licencia pretendida.

Resulta claro que la autoridad emisora del acto en esta vía se reclama, pasó por alto que desde hace tiempo se cuenta con un derecho adquirido, para el uso Unifamiliar y Multifamiliar y con las condiciones y lineamientos autorizados por esa misma autoridad, lo cual constituye un derecho adquirido anterior a la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, conforme la propia Ley, Planes y Programas de Desarrollo Urbano, y apegado a derecho, y no transgrede disposición legal alguna, que se respete dicho derecho adquirido para que se otorgue la licencia pretendida; es decir, no se está solicitando nada contrario a derecho, sino por el contrario, se solicitó un permiso de construcción para multifamiliar, dando cabal cumplimiento a lo dispuesto en las disposiciones legales contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano y sus reglamentos aplicables; pues que caso tendría adquirir la propiedad cuyo objeto es llevar a cabo en la misma una construcción de una casa al amparo de fraccionamiento aprobado, y peor aún de que sirve que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorice fraccionamientos en sus diversas etapas llámese factibilidad y lineamientos de diseño urbano, urbanístico, ejecutivo, rasantes y ventas, imponiendo usos, condiciones y exigencias que esta misma autoridad NO va a respetar.

CUARTO. Del mismo modo resulta ilegal, que la autoridad emisora del acto impugnado aplique en la resolución recurrida lo dispuesto por el artículo 196 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, pues no deba pasarse por alto que constituye agravio en mi perjuicio dejándome en estado de indefensión, al argumentarse en la misma que supuestamente se contraviene dicha disposición, la cual no es aplicable al caso concreto, al carecer de fundamentación y motivación, al constituir una

ilegalidad lo determinado en la resolución que se combate, por todas las consideraciones hechas valer en el presente recurso, ya que se cuenta con un derecho adquirido.

Cabe destacar que es del todo ilegal que la autoridad emisora establezca como causa de negación de la licencia solicitada por el suscrito, el supuesto incumplimiento a lo dispuesto por el numeral 196 Fracción I, lo anterior en razón de que el predio cuestionado CUENTA, DESDE HACE TIEMPO CON EL USO, LAS CONDICIONES Y LOS LINEAMIENTOS AUTORIZADOS POR ESA MISMA AUTORIDAD, el cual constituye, conforme a la propia Ley, planes y programas de desarrollo urbano y a través de la aprobación del fraccionamiento en cuestión.

Corolario el anterior, al encontrarse plenamente acreditada la ilegalidad de la resolución recurrida, pues de las consideraciones antes expuestas, resulta procedente que sea autorizada la licencia de construcción para multifamiliar 07 unidades habitacionales para el inmueble de Camino de los Ibis 240-1 al 240-7, Col. San Jemó de esta ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 44-197-013, y se decrete la autorización de la licencia pretendida, dejando sin efecto legal alguno la resolución combatida para en su lugar, sea emitida una nueva resolución en la que se otorgue la autorización de la licencia municipal de construcción para multifamiliar del predio materia de este recurso.

Ahora bien, a fin de dar cabal cumplimiento a lo establecido por los artículos 363 fracción VII, en correlación a los numerales 368, y 369 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, me permito ofrecer los elementos de convicción establecidos en el siguiente:



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA

En cuanto a los agravios esgrimidos por quien promueve el presente recurso de revisión efectivamente de autos se advierte que dentro del expediente administrativo número [redacted], en fecha 21 veintiuno de enero del año 2004 dos mil cuatro se acordó una concesión en base a la reforma por modificación al plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey, publicada en el periódico oficial numero 150 ciento cincuenta en fecha 09 nueve de diciembre del año 2002 dos mil dos, y a la fe de erratas de dicha reforma publicada en el periódico oficial número 153, en fecha 16 dieciséis de diciembre del año 2002 dos mil dos, y de acuerdo al plan de delegaciones y a la matriz de compatibilidad de usos de suelo contenidos en el plan antes citado, el predio ubicado en la [redacted]

[redacted], las mismas se encuentran dentro de la delegación poniente, Distrito San Jerónimo, en donde la zona se clasifica como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, en el cual el uso solicitado para 1.1.2 multifamiliar 02 dos o más VIV/LOTE, se considera como permitido, de acuerdo al plano de densidades, se encuentra ubicada en una zona clasificada como D-10 Densidad Alta, en la que solo se permiten 118 ciento dieciocho viviendas por hectárea, siendo lo mínimo permitido de 84.72 metros cuadrados de terreno por vivienda, insertando la resolución antes descrita a continuación:



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Exp. Adevo.-L-427/03
Asunto.- Resolución Positiva
para Multifamiliar

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

ACUERDO

CC. ANUAR FELIPE DE JESÚS FARÉS CURÍ Y COPES.
PRESENTE.

En Monterrey, Nuevo León, a 21-veintidós días del mes de enero de 2004-Dos Mil Cuatro.- VISTO, el Expediente Administrativo No. L-427/2003, formado con motivo del escrito ingresado de fecha 10 de noviembre de 2003 por los ANUAR FELIPE DE JESÚS FARÉS CURÍ Y COPES, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en calle CAMINO DE LOS IRIS Nos. 240-A y al 240-B entre las calles de CAMINO DE LOS IRIS Y AVESTRUCCES de la COLONIA SAN JEMO, a través del cual solicita las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (obra nueva) para MULTIFAMILIAR CON 7 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, en el inmueble antes citado e identificado con el Número de Expediente Catastral 44-197-013 con superficie total de 600.00 metros cuadrados y con 1,789.85 metros cuadrados de construcción total. Las licencias de uso de suelo se otorgará a la superficie total del predio, y la Licencia de Edificación y Construcción (obra nueva) se otorgará a la obra de construcción total por edificar; visto también los dictámenes técnico-urbanístico y jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente, y,

CONSIDERANDO

- I.- Que en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, 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 SAN JERÓNIMO, en donde la zona se clasifica como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, en el cual el uso solicitado para 1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 O MÁS VIV/LOTE se considera como PERMITIDO. De acuerdo al plano de densidades se encuentra ubicada en una zona clasificada como D-10 Densidad Alta en la que solo se permiten 118 viviendas por hectárea. Siendo lo mínimo permitido de 84.74 m2 de terreno por vivienda.
II.- Que de conformidad con lo establecido por la fracción I del artículo 114 de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, el cual dispone: Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y edificaciones de las zonas primarias en las condiciones y requisitos normales, de acuerdo con las siguientes categorías: I.- Permisos o Predominantes: Los que en una zona determinada son o esta previsto que sean predominantes con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a estos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles
III.- La solicitud presentada consiste en Licencia de Uso de Suelo para Vivienda Multifamiliar, para un predio con superficie de 600.00 m2, así como también Licencia de Uso de Edificación y Construcción. El proyecto está formado por 10 niveles, en los 02 primeros se encuentra el estacionamiento, en los siguientes 07 niveles se ubica un departamento por nivel y en el último nivel se encuentra un área de terraza, con una construcción total de 1789.85

m2.

- IV.- De acuerdo a inspección realizada el 11-Septiembre-2003 por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio actualmente se encuentra baldío.
V.- El proyecto cumple con la demanda de estacionamiento, ya que para las 07 viviendas solicitadas el plan de Desarrollo Urbano de Monterrey señala un cajón por cada 2.3 cajones / vivienda, por lo que el proyecto requiere 16-dieciséis cajones y soluciones 17-dieciséis dentro del predio.
VI.- Que la Licencia de Uso de Edificación la expedirá la autoridad municipal competente, respecto de toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones pretendidas sin menoscabo de la salud o integridad de quienes la vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados. Lo anterior con fundamento en el artículo 261 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
VII.- Que el Proyecto presentado cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente, publicado el Periódico Oficial el 9 de diciembre de 2002 y el cual entro en vigor el día 16 de enero de 2003. A continuación se describen los lineamientos que presenta el proyecto de la forma que se describe:
a) C.O.S. (COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO): MÁXIMO PERMITIDO 70% y el proyecto presenta 63.00% (378.57m2), por lo tanto se da por cumplido.
b) C.U.S. (COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO): MÁXIMO PERMITIDO 3.00 veces la superficie del terreno a aprobar (excluyendo niveles de estacionamiento) y el proyecto presenta 2.26 veces (1,358.15m2), por lo que se da por cumplido.
c) AREA LIBRE: MÍNIMO 30.00% y el proyecto presenta 37.60% (228.43m2), por lo tanto se da por cumplido.
d) AREA JARDINADA: MÍNIMO 15.00% y el proyecto presenta 15% (91.38m2), por lo tanto se da por cumplido.
e) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO requeridos 16-dieciséis ; el proyecto presenta 17.-diecisiete cajones de estacionamiento.
VIII.- Para la aprobación del proyecto se solicitó las facilidades positivas de las siguientes dependencias para garantizar los servicios de:
1. Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey otorgó la facultad para un edificio de departamentos, mediante oficio número 1652-R.10.3/2003, con fecha de 29 de Agosto del 2003.
2. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la facultad para suministrar el servicio mediante oficio número DOPC-115/2003, con fecha de 27-Agosto-2003.
3. Gas Natural México otorgó la facultad para suministrar el servicio para un edificio de 07 departamentos, mediante escrito con fecha de 18-Agosto-2003.
IX.- La Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado dictaminó factible el Proyecto de construcción de 07 departamentos, mediante oficio número DPC-SAE-D-320/2003, con fecha de 14 de Noviembre del 2003.



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Exp. Advo.- L-427/03
Asunto.- Resolución Positiva
para Multifamiliar

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

X.- Que habiendo cumplido con los requisitos mínimos que señala el artículo 251 y 252 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta PROCEDENTE autorizar la Licencia solicitada.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 9 inciso B); Artículo 12 Fracción XVI, XXI; Artículos 13, 38, 142, 143 Fracción VI, 248, 249, 251, 252, 258, 261, 262, 277, 278, y demás relativos aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70 y 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 Fracciones I, III-bis, IX y XXI y último párrafo de este mismo artículo del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Monterrey, Nuevo León, así lo acuerda el Suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.

A C U E R D A

PRIMERO.- Por los motivos y razones anteriormente expuestas, se autoriza a los ANUAR FELIPE DE JESUS FAREZ CURI Y COPES, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en calle CAMINO DE LOS IBIS Nos. 240-1 al 240-7 entre las calles de CAMINO DE LOS KINGS Y AVESTRUZES de la COLONIA SAN JEMO, a través del cual solicita las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (obra nueva) para MULTIFAMILIAR con 7 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, en el inmueble antes citado e identificado con el Número de Expediente Catastral 44-197-013 con superficie total de 600.00 metros cuadrados y con 1,789.85 metros cuadrados de construcción total. Las licencias de uso de suelo se otorgará a la superficie total del predio, y la Licencia de Edificación y Construcción (obra nueva) se otorgará a la área de construcción total por edificar.

SEGUNDO.- Se le apercibe al interesado que:
a) 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.), el cual cumple con todos y cada uno de los siguientes lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión:

- 1.-Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
a) 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.), el cual cumple con todos y cada uno de los siguientes lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión:
Deberá de respetar y mantener habilitadas las áreas jardinadas, las cuales deberán de estar arborizadas con 1-un árbol por cada 64m² de jardín, por lo que deberá de plantar mínimo 2-dos árboles. en el predio, las especies deberán ser nativas. Algunas de las especies de la región son: anacahuata, huzache, mezquite, palo blanco, anino, hierba del potro, etc. Para más información sobre el sembrado, las especies o su ubicación acudir a la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey, o consultar la página de internet www.monterrey.gob.mx, en la liga de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

- 2.-Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
a) Deberá respetar el giro de Multifamiliar de 7 viviendas tipo departamento que se le autoriza.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2003 - 2006

Exp. Advo.- L-427/03
Asunto.- Resolución Positiva
para Multifamiliar

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

17. Los residuos putrescibles de más fácil descomposición deberán almacenarse en un lugar fresco y seco, preferentemente en refrigeración, hasta el momento de su envío o transporte a disposición final.

- f) Deberá dar cumplimiento en todo momento a la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil de Monterrey.
g) 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.
h) Deberá de mantener habilitados, como mínimo 17-diecisiete cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00mts de la misma forma de la distribución indicada en el plano complementario del presente instrumento.
i) Queda prohibido cualquier tala o trasplante de árboles sin previo permiso de la Dirección de Ecología de Monterrey.
j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
k) Deberá de solicitar ante esta autoridad el permiso correspondiente para someter la construcción bajo régimen en condominio para efectos de la enajenación.
l) En materia de vialidad deberá lo señalado por la Dirección de Proyectos y Planeación Urbana, Subdirección Técnica de Planeación Vial y Transporte mediante oficio No. DUEP/037/2003 de fecha 6 de octubre del 2003 considero facultas siempre y cuando cumpla con los siguientes puntos:
1. Queda totalmente prohibido estacionarse en la vía pública.
2. El proyecto deberá contemplar tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo, tanto en el interior, exterior y en los accesos vehiculares del nuevo desarrollo, esto es para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios y empleados de los locales comerciales.
3. Las rampas deberán de tener una pendiente igual o menor al 15%, en caso de tener mayor pendiente (15 a 20%), la superficie de la rampa deberá ser antideslizante (a todo lo largo de la rampa).
4. El proyecto queda condicionado a la instalación de un sistema de sensores e indicadores luminosos, (ya que presenta un ancho 4.75mts, no viable para que puedan circular dos vehículos simultáneamente).

TERCERO.- Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

CUARTO.- La utilización que se da 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 artículo 262 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León.

- 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.).
c) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
d) Deberá cumplir con la Ley de Integración Social de Discapacitados.
e) Deberá cumplir y respetar los siguientes lineamientos Ecológicos:
1. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 66 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-051-ECOL-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de Enero de 1995.
2. Los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, incluyendo aparatos de aire acondicionado, climas artificiales o de aire lavado, plantas de generación de energía eléctrica de emergencia, equipos hidroneumáticos, etc., no podrán colocarse por ningún motivo en colindancia a casas habitación o a la vía pública, en cualquier ubicación deberán estar aislados.
3. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en los predios colindantes en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de vibración y ruido al entorno inmediato. Las actividades que generen vibración no podrán colindar con viviendas, escuelas, oficinas, hospitales, etc.
4. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaría de Ecología y Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que le sean fijadas, en tanto deberá cumplir con la norma oficial mexicana NOM-002-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada en el D. O. F. el 3 de Junio de 1998.
5. Los sistemas de drenaje deberán ser prototipos de drenajes accidentales de estanques que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema. Queda prohibido la diarrea o vertido de grasas, aceites, combustibles o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo o áreas verdes.
6. No arrojar a la vía pública aguas utilizadas en el proceso de limpieza de maquinaria, equipo e instalaciones en general.
7. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento y las banquetas.
8. Deberá contar con contenedores para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen, los cuales no deberán permitir ocurrir derrames, además deberán contar con tapas. Dichos contenedores se colocarán dentro del establecimiento.
9. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia del Municipio.
10. Deberá cumplir con la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1997 y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, publicada el 22 de Enero de 1997 y, además deberá contar con un Plan de Contingencia Ambiental para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental, avalado por Protección Civil del Estado e informarlo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (Art. 50 del Reglamento de Protección Ambiental de Monterrey).
11. Queda prohibido realizar cualquier actividad o etapa del proceso en la vía pública, esta no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, etc.
12. El establecimiento deberá guardar una imagen de limpieza, tanto en sus fachadas como en sus instalaciones.
13. En caso de arrendo deberá ser del tipo arrendo al edificio (categoría B, 1,2,4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios de la Art. 16 inciso e) y f), 24 incisos a),b) y c), 25, 26, 27.
14. Respecto a arbolado deberá respetar los árboles existentes, no podrá talar, derribar, podar o transplantar ningún árbol sin el permiso de la Dirección de Ecología. En cuanto a áreas de estacionamiento deberá plantar un árbol, de alguna especie nativa, por cada dos cajones.
15. Deberá prever espacio para área verde. En todos los casos contar al menos con un árbol plantado en el predio, de especie nativa de 5 cm. de diámetro medido a 1.20 m de altura.
16. En caso de tener terraza, esta deberá contar con arriales para colocar plantas de cubierta con vegetación trepadora o colgante.

QUINTO.- Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casas y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 214 del ordenamiento legal antierosionamiento citado.

SEXTO.- Se hace del conocimiento del interesado que esta Secretaría podrá ordenar visitas de inspección ordinarias y/o extraordinarias en el predio en cuestión, a fin de constatar si se está dando el cumplimiento a la autorización, así como los lineamientos urbanísticos y medidas de control ambiental impuestas, con fundamento en el artículo 265 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, el cual dispone: "Artículo 265.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que corresponden. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado".

SEPTIMO.- 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

OCTAVO.- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifique personalmente o por conducto del C. Notificador Adscrito a esta Secretaría. -- Así lo acordó y firmó el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



ARQ. JORGE A. LONGORIA TREVIÑO

RFC:KLAP



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA

Por lo anteriormente expuesto es sustancialmente fundado el argumento esgrimido por el recurrente en el sentido de que cuenta con un derecho adquirido con antelación surgido directamente de la autorización relativa a las licencias municipales de uso de suelo, edificación y construcción (obra nueva) para multifamiliar con 07 siete viviendas tipo departamento en el inmueble identificado con el expediente catastral [REDACTED], con superficie total de 600 metros cuadrados y con 1,789.85 metros cuadrados de construcción total, en la que las licencias de uso de suelo fueron otorgadas a la superficie total del predio, y la licencia de edificación y construcción (obra nueva) se otorgó al área de construcción total por edificar, constatándose de lo anterior que es permisible construir una casa habitación unifamiliar en el predio antes mencionado.

En virtud de lo anterior, lo procedente con fundamento en lo dispuesto por el artículo 374, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, esta Dirección Jurídica tiene a bien a bien declarar la nulidad y revocación total de la resolución emitida en fecha 12 doce de enero del año en curso, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], el cual se ventila ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, esto haber quedado demostrada la existencia del derecho adquirido con antelación a la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; nulidad y revocación las cuales también se decretan con base en lo dispuesto por el artículo 375 párrafo tercero, del citado ordenamiento legal, al advertirse una ilegalidad en cuanto a la aplicación en contra del recurrente, así como las disposiciones legales establecidas en la resolución que ahora se impugna.

Luego entonces, la medida de defensa formulada ha sido resuelta a favor del ahora recurrente; es por lo que con fundamento en el artículo 374 fracción III de la Ley en estudio, la cual a la letra dice:

“...ARTÍCULO 374.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos: III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya. Cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente...”

Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que, con base en esta resolución, revoque la determinación emitida por dicha dependencia que fuera dictada en fecha 12 doce de enero del año en curso dentro del expediente administrativo número [REDACTED], y en su lugar dicte una nueva en la que aplique y reconozca los lineamientos aprobados dentro del expediente administrativo número [REDACTED], a favor del predio ubicado en la calle camino a los Ibis número 240-1 al 240-7, entre las calles Camino de los [REDACTED]

[REDACTED].



SECRETARIA DE AYUNTAMIENTO
DIRECCION JURIDICA

Por lo anteriormente expuesto se resuelve:

PRIMERO.- Ha procedido el Recurso de Revisión interpuesto por el ciudadano [REDACTED].

SEGUNDO.- En los términos antes anotados, se declara la nulidad y por ende la revocación total de la resolución administrativa de fecha 12 doce de enero del año en curso, emitida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del expediente administrativo número [REDACTED], para que, con base en esta resolución, revoque la determinación antes descrita.

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para que, con base en esta determinación, reconozca los lineamientos aprobados dentro del expediente administrativo número [REDACTED], a favor del predio ubicado en la calle camino a los Ibis número 240-1 al 240-7, entre las calles Camino de los kiwis y avestruces de la colonia San Jemo, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED].

CUARTO.- Así con apoyo en los dispositivos legales indicados, y con lo establecido mediante acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, relativo a la delegación de las facultades contenidas en los artículos 86 y 89 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 10, 11, 12, 16 fracción I, 24 fracciones IX y XIII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se delega la facultad de resolver el recurso de revisión previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que se presenten en contra de actos de la Administración Pública Municipal, así lo resuelve y firma el ciudadano licenciado Hector Antonio Galvan Ancira, Director Jurídico de la Secretaría de Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y en su oportunidad archívese el expediente administrativo respectivo como asunto concluido.