



ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los a los 19-diecinueve días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. CH-000715/2017, formado con motivo de la solicitud presentada el día 02-dos de Junio del 2017-dos mil diecisiete por la **C. EDNA LOZANO OBREGON**, como propietaria del inmueble ubicado en la calle **SAYULA SUR No. 318, COLONIA MITRAS SUR**, Municipio de Monterrey N.L, e identificado con el número de expediente catastral **11-056-014**, acompañando copia simple del contrato de donación gratuita de bien inmueble favor del promovente de fecha 19 de Agosto de 1991 debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio bajo el número 7366, volumen 222, libro 185 de fecha 07 de Octubre de 1991; mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 128.76 metros, de los cuales 178.43 metros cuadrados son por regularizar, en cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de uso complementario únicamente corresponden a 28.29 metros cuadrados de construcción por aprobar para el giro solicitado, el resto de la construcción, es decir, 150.14 metros cuadrados, se mantendrá con el uso de casa habitación unifamiliar.

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 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 LXVIII, 6, 8, 9 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 Municipal de 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 **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO**, en donde la Zona es clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, Y dado que, en el presente caso el giro que se pretende en el inmueble descrito, **3.10.3.OFICINAS** 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 con 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 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 ó 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 éstos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento. Artículo 21: Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los siguientes: ... fracción I. En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM), se permitirán: abarrotes; papelerías, copias; mercerías; oficinas de profesionistas; consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo; venta y renta de películas y/o videos; cibercafés y comidas para llevar, comida rápida y antojitos; peluquería, estéticas y salas de belleza; refresquerías y neverías; paleterías; cafés, fondas y taquerías. 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 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 128.76 metros cuadrados mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del suelo de 0.80 (103.00) metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (96.20 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (257.52 metros cuadrados como máximo) y el proyecto presenta 1.39 (178.43 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (25.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (32.56 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de área verde) de 0.10 (12.87 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.13 (17.22 metros cuadrados). Altura máxima permitida de 5 niveles y el proyecto presentando señala 2-dos niveles y una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta una altura máxima de 2.80 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 citado, por tratarse de una regularización de vivienda unifamiliar no es aplicable este concepto, así mismo, por lo que 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. Miguel Ángel Flores Juárez, con cedula profesional 5778820 quien firma dicho escrito y entre otras cosas refiere: "No se presentan daños estructurales de ningún tipo que pongan en riesgo la integridad física de las personas que laboran y visitantes, en estos inmuebles"

VI.- De acuerdo a la inspección física realizada por el personal adscrito a esta Secretaria en fecha 29 de Junio del 2017, se detecta lo siguiente: 1.- Señalar el uso se le da al predio., 2.- Fotos interiores del Predio., 3.- Cotejar plano de acuerdo a lo existente, si existe diferencias favor de señalarla en el plano. 4.- señalar el Uso de la zona. 5.- Revisar que no exceda los 30 m2 el área de uso complementario. 1) Oficinas y Casa Habitación; 2); 3) Si coincide; 4); 5) No excede. "

Que de acuerdo a 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, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA, en el predio antes citado, ubicado en la calle SAYULA SUR No.318, COLONIA MITRAS SUR, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 11-056-014, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 128.76 metros, de los cuales 178.43 metros cuadrados son por regularizar, en cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de uso complementario únicamente corresponden a 28.29 metros cuadrados de construcción por aprobar para el giro solicitado, el resto de la construcción, es decir, 150.14 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 OFICINAS 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. 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.

F. Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas y Casa Habitación** en el predio en cuestión.

G. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.

H. 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 vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 42 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.

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

J. 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.

K. 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.

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 empezarán 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 aperebir 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.

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 o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO. - Así Administrativamente actuando firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



LIC. LUIS HORACIO BORTOM VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO
LHBV/SCS/HFRL/EAM/rcvi/*lpa