

No. de Oficio: SEDUE 5992/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000237-17

INSTRUCTIVO

C. GERARDO EMMANUEL COBAS BARRIOS
CON DOMICILIO EN: PROFESOR RODOLFO Z. GONZALEZ, N° 4341,
COLONIA DEL MAESTRO, MONTERREY, NUEVO LEON.
Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

---En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Enero del año 2018-dos mil dieciocho.-----
----**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000237-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. GERARDO EMMANUEL COBAS BARRIOS**, en su carácter de Propietario del inmueble ubicado en la calle **PROFESOR RODOLFO Z. GONZALEZ, N° 4340**, en la **COLONIA DEL MAESTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 42-293-001**; quien acredita la propiedad mediante la Escritura Pública Número 18,470-dieciocho mil cuatrocientos setenta, de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Baldemar Rodríguez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 207-doscientos siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Tamaulipas, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS** en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 350.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 296.70 metros cuadrados, con un área por demoler de 40.31 metros cuadrados, con un total de 256.39 metros cuadrados de construcción previamente autorizada. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

ÚNICO. - Se anexa copia simple de Planos en el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey autorizo la Licencia de Construcción para Casa Habitación Unifamiliar, con una Construcción autorizada de 296.70 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo CH-1632-07, de fecha 28 de Mayo de 2007.

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

CONSIDERANDO

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, 5 Fracción XVI, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso B), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción II punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 20, 26 fracción I, 33, 91, 92, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 **(HM) HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 Oficinas Administrativas**; se considera como **Permitido**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **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.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 256.39 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizada	Por Demoler	Total	Desglose de Áreas
P. Baja	296.70 m2	40.31 m2	256.39 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Recepción, Área de Oficinas, Archivos, Baños, Comedores, Sala de Juntas, Área Jardinada y 03-tres Cajones de Estacionamiento Techado.
Total	296.70 m2	40.31 m2	256.39 m2	

IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que nos ocupa que es de 350.00 metros cuadrados, señala para el mismos los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (262.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 (256.39 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70 veces** (595.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.73 veces (256.39 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (87.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.27 (93.61 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (52.50 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (52.66 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 04-cuatro niveles y el proyecto presenta 01-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; en relación a la altura máxima permitida para cada nivel es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.40 metros en el nivel; por lo cual considerando lo anterior, se da cumplimiento a lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento invocado.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Verde, les corresponde lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere	Predio	Cajones	
Oficinas Administrativas	35.00	M2	33.70	0.96=1	Predio	3 Cajones	Sí Cumple
Requiere	1 Cajón			Total	3 Cajones		

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, acorde a lo normado por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey en comento.



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 24 de Julio del 2017 se hace constar que:

- Al momento de la visita el inmueble tiene uso de oficinas administrativas, si coincide con el plano la construcción existente y los cajones de estacionamiento son los indicados en el plano.

VII.- El interesado acompaña Dictamen con Oficio No. SAY-PCM/D/1691/2017, Expediente No. PC/688/15/18, Tarjeta Folio No. 789/17 de fecha 05-cinco de Julio de 2017-dos mil diecisiete, para **Oficinas Administrativas**, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Profesor Rodolfo Z. Gonzalez, N° 4340, Colonia Del Maestro, identificado con el número de expediente catastral **42-293-001**; condicionándolo al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia, los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 2720/2017 dentro del Dictamen LTA- 000288/2017 de fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (Oficinas Administrativas) sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- Con base en el del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos y estudios anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPTDU/V/457/2017 de fecha 11-once de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

X.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 04 de Julio del 2017, respecto al predio ubicado en la calle Profesor Rodolfo Z. Gonzalez, N° 4340, Colonia Del Maestro e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 42-293-001 en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación para las calles Profesor Rodolfo Z. Gonzalez y Profesor Bernardo Garza Treviño, deberán respetar sus límites de propiedad de acuerdo a escrituras y deberá respetar el ochavo con radio mínimo de 3.00 metros x 3.00 metros.

XI.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 22 Junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborada por el Arquitecto Carlos A. Ramírez Milán, con Cedula Profesional número 2574627, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

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 CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS** en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 350.00 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 296.70



26. 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

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. 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.
30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

32. 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 1fracción 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 estarán bajo techo, deberá reponer los 02 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por reposición de mano de obra (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

33. 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.
34. 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 apereibir a los interesados en términos de los artículos 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

SEPTIMO: 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

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

SCS / AEDC / jerc



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 _____



