



Handwritten initials and numbers in the top right corner.

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, incluyendo último y penúltimo párrafo, 11, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 fracciones I y II, 227 fracciones III, IV y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 291, 292, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295, 296, 351, 359 y 361 de la Ley

CONSIDERANDO

Vistos los dictámenes técnicos urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, 030, el cual cuenta con superficie de 450.000 metros cuadrados, con una construcción total de 573.35 metros cuadrados. predio ubicado en la calle Técnicos No. 206, de la Colonia Tecnológico, identificado con el expediente catastral 31-010-Edificación (de 573.35 metros cuadrados) para Vivienda Multifamiliar (3-tres viviendas tipo Departamento), en un expediente administrativo L-366/2014, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprueba las Licencias de Construcción (Regularización de 285.00 metros cuadrados y ampliación de 288.35 metros cuadrados) y de Uso de Edificación (Regularización de 285.00 metros cuadrados) para Vivienda Multifamiliar (3-tres viviendas tipo Departamento), en un expediente administrativo No. SEDUE 3266/2015, de fecha 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince, bajo número de 1. Mediante oficio No. SEDUE 3266/2015, de fecha 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince, bajo número de

ANTECEDENTES

metros cuadrados, con una construcción autorizada de 573.35 metros cuadrados, de los cuales 334.05 metros cuadrados son cambio de uso de Edificación. MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 450.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 573.35 metros cuadrados, de los cuales 334.05 metros cuadrados son disminución del número de viviendas de 02-dos unidades de viviendas tipo departamentos, así como también se DE CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO (Consistente en la redistribución de área interiores, así como también se mediantes la cual requiere las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (Ampliación) y MODIFICACIÓN AL PROYECTO de la Notaría Pública Número 30-treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, solicitud dos de Abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Martínez Morales, Notario Público Titular 010-030, acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 19,211-diecinueve mil doscientos once, de fecha 02-TÉCNICOS No. 206, DE LA COLONIA TECNOLÓGICO en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 31- de Agosto del año 2017-dos mil diecisiete, por la C. Lucía de la Peña González, propietaria del inmueble ubicado en la calle VISTO.- El expediente administrativo No. L-000295-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

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:

Presente.-

A LA C. LUCIA DE LA PEÑA GONZALEZ
CON DOMICILIO EN LA CALLE TÉCNICOS No. 206
DE LA COLONIA TECNOLÓGICO,
MONTERREY, NUEVO LEÓN.

INSTRUCTIVO

No. de Oficio: SEDUE 8197/2018
Expediente Administrativo L-000295-17



de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 1 inciso b), 11, 12 fracciones I y III, 13, 14 fracciones I punto 1.1 y III puntos 3.9 y 3.15, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones I a IV, 39, 46, 47, 52, 139, 156, 157, 158, 159, 160 Bis, 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, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones III y IX, 94, 106, 125 y 152 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 16 fracción X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. SEDUE 3266/2015, de fecha 21-veintuno de Enero del 2015-dos mil quince, bajo número de expediente administrativo L-366/2014, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para Vivienda Multifamiliar (3-tres viviendas tipo Departamento), conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, sin embargo, mediante escrito de fecha 14-catorce de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, firmado por la C. Lucía de la Peña González, propietaria del inmueble en cuestión, establece que: "Por medio de la presente solicito de la manera más atenta la **aplicación de los lineamientos del distrito Tec** en el trámite que se lleva a cabo al expediente de referencia ubicada en la calle **Técnicos #206** entre Río Panuco y Agrónomos. Trámite de licencia de uso de suelo y de edificación modificación al proyecto para consultorio y oficinas con multifamiliar (2 departamentos) anteriormente autorizados". Por lo que atento a ello, se procede al análisis de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito TEC 2013-2025, que entro en vigor el 18 de Noviembre de 2015 y en congruencia con el Plan de Desarrollo 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, en donde el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO TEC**, en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde los usos solicitados para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, se consideran como **PERMITIDOS** y el uso solicitado para **3.15.4 CONSULTORIO MEDICO** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: **"ARTICULO 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 ocupan 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 aquel 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 esta 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 los usos del suelo condicionados y conforme 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 ineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los



Handwritten initials and a signature.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 01-uno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que al momento de la visita el uso que se le está dando al inmueble es de Mixto, Multifamiliar y Oficinas. Al momento de la inspección no existe diferencia entre lo construido y el plano autorizado. Si cuenta con cajones de estacionamiento.

de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. petición de la parte solicitante. Luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia. las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a No. 206, en la Colonia Tecnológico e identificado con el número de expediente catastral 31-010-030; el cual está sujeto a para el uso de Consultorio y oficinas con multifamiliar (2 departamentos), respecto del predio ubicado en la Calle Técnicos dos mil diecisiete, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil PCM/D/2209/2017, Expediente No. PC/746/15/18, Tarjeta Folio No. 1015/17, de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2017- el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante oficio No. SAY- proyecto presentados por el solicitante, señalando además ciertas recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de materia vial, con oficio número DPTDU/V/541/2017 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación Secretaría emitió oficio No. 3937/2017, dentro del dictamen LTA-000366/2017 de fecha 19-diecinueve de Octubre de 2017 por lo tanto se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta habitacional unifamiliar habitado, además de que uno de los dos lotes adyacentes no cuentan con uso habitacional habitado; tienen uso diferente al habitacional unifamiliar habitado, mientras el 32.26%, que corresponde a 10-diez lotes, tienen uso ambos lados del inmueble que corresponde a 31-treinta y un lotes, el 67.74% de los mismos, que corresponde 21 lotes, Secretaría en fecha 01-uno de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, del 100% de los lotes por la calle Técnicos hacia requerimiento, toda vez que conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.** Cumple con este además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como HM-Habitacional Multifamiliar, por lo tanto, le son que conforme a dicho Programa Parcial, el uso solicitado de **Consultorio Médico** es considerado como condicionado y que **IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene

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 determinada 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 emita 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 (ZI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente;

Handwritten initials and a checkmark.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	CAJON POR CADA		PROYECTO	CANTIDAD REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
		UNIDAD	CANTIDAD				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1 CAJON	VIVIENDA	2 VIVIENDAS	REQUIERE	2 CAJONES		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1 C/45	M2	86.66 M2		2 CAJONES		
CONSULTORIO MEDICO	1 CAJON	CONSULTORIO	1 CONSULTORIO		1 CAJON		Si cumple
Total = 5 CAJONES							

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Programa citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Tec, de acuerdo a lo siguiente:

VIII.- Que de acuerdo a la tabla de Densidades y lineamientos urbanísticos, señalada en el punto 11.2.1 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona de Densidad D-10 (Alta), donde se permiten **105 viviendas por hectárea** (95.23 metros cuadrados por vivienda); ahora bien de acuerdo a la superficie por 450.00 metros cuadrados, es factible desarrollar las 02-dos viviendas solicitadas.

Ahora bien, para la aplicación de los niveles máximos permitidos en la zona se encuentran en el inmueble que nos ocupa, es pertinente aclarar, que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, establece normas específicas de diseño urbano únicamente para las edificaciones localizadas donde aplique la figura denominada de polígono de actuación, señalando que las edificaciones nuevas realizadas en el resto del Distrito se sujetarán a la normatividad vigente establecida en los reglamentos municipales aplicables o en su caso por lo que disponga el reglamento específico que al efecto se realice, por lo tanto, considerando lo anterior, se aplicará lo establecido por el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala para la zona indicada como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, que el un número máximo de niveles será de 08-ocho niveles, por lo que cumple; en relación a la altura máxima permitida de cada nivel, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento, es de 4.00 metros, lo cual cumple el proyecto presentado, ya que presenta una altura máxima de 2.80 metros.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 450.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (337.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (288.35 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.00 (1,350.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.27 (573.35 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (67.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (67.94 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (112.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.36 (161.65 metros cuadrados).

Desglose de áreas	M2	Totales	Autorizados	M2
Consultorio: área de recepción, sala de espera, ½ baño, área de consultorio y baño.	285.00	285.00		
Oficina: recepción, sala de juntas, área de archivo, cocina, área de oficina y baño.				
02-dos escaleras: una que sube hacia departamentos y otra que sube hacia otra oficina.				
Departamento 1: sala, cocina, baño completo y recámara con baño completo.				
Departamento 2: sala, cocina, baño completo y recámara con baño completo.				
Área de lavandería independiente a los dos departamentos y escaleras.				
Oficina: recepción, sala de juntas con baño, área de archivo con baño y escaleras.				
TOTAL	573.35	573.35		

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 573.35 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:



Handwritten initials and a signature in the top right corner.

X- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 3937/2017, dentro del dictamen LTA-000366/2017 de fecha 19-diciembre de Octubre 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 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.

XI- De acuerdo al apartado de Reforestación, en el punto número 22 del oficio indicado en el punto inmediato anterior, emitido por la Dirección de Ecología, establece lo siguiente: "22. En el espacio destinado a *area verde*, *deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.00 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 03-tres árboles), y debido a que 4 cajones estarán bajo techo, deberá reponer 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco 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)."* Por lo que la solicitante presenta nota de Remisión No. 008730 de fecha 06-seis de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, por concepto de 03-tres árbol encinos siempre verde, de las características señaladas, emitida por VIVEROS Y PASTOS ALLENDE, S. DE R.L. DE C.V., subsanando de esta manera dicho requerimiento.

XII- La interesada acompaña escrito de fecha 08-ocho de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arquitecto Rafael Hernández Moreno, con número de cédula profesional 4580390, manifiesta su responsabilidad como Asesor de Diseño Urbano y Arquitectónico para el predio en cuestión, así como también emite dictamen de seguridad estructural a la edificación existente.

XIII- El interesado acompaña Constancia Estructural, con fecha 08-ocho de Agosto del 2017- dos mil diecisiete, elaborado por el Arq. Rafael Hernández Moreno, con cédula profesional 4580390, quien se señala como responsable mediante escrito anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XIV- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/541/2017 de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XV- La solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 16-dieciois de Julio del 2014-dos mil catorce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 31-010-030, en el cual señala que para la calle Técnicos se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio

XVI- La Dirección de Protección Civil Municipal, mediante oficio No. SAY-PCM/D/2209/2017, Expediente No. PC/746/15/18, Tarjeta Folio No. 1015/17, de fecha 17-diecisiete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen mediante el cual otorga los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de Consultorio y oficinas con multifamiliar (2 departamentos), respecto del predio ubicado en la Calle Técnicos No. 206, en la Colonia Tecnológico e identificado con el número de expediente catastral 31-010-030; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego

entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

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 **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (Ampliación) y MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADO** (Consistente en la redistribución de área interiores, así como también la disminución del número de viviendas a 02-dos unidades de tipo departamento), **Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO Y REGULARIZACIÓN) de Vivienda Multifamiliar a CONSULTORIO MEDICO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la **calle TÉCNICOS No. 206, DE LA COLONIA TECNOLÓGICO** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **31-010-030**, el cual cuenta con una superficie de 450.00 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 573.35 metros cuadrados, de los cuales 334.05 metros cuadrados son cambio de uso de Edificación para los giros de consultorio médico y oficinas administrativas y 239.30 metros cuadrados se conservaran para el uso de vivienda multifamiliar.

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

A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se muestra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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 uso de edificación para **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (02-DOS UNIDADES DE VIVIENDA), CONSULTORIO MEDICO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
4. 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).
5. 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 Auditoría 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.
6. Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los 05-cinco cajones de estacionamiento que requiere el proyecto como mínimo para los giros solicitados.
7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
8. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **67.94 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



Handwritten initials and marks at the top right of the page.

- 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para la calle Técnicos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- 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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4. Se deberán 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-SCT-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
- 5. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos. Los cajones para departamentos deberán ser señalizados indicando a que departamento están asignados.
- 6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 8. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

B. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/541/2017 de fecha 27-septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 11. 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.
- 12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- 13. 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.

del Estado.

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable

Manejo de Residuos Sólidos

- contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
16. 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
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

Contaminación del Agua

- contar con barrera de contención para evitar derrames.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
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.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo

Contaminación del Suelo

- similares en jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
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 (horario común para consultorio y oficinas).
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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de las 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de las 22:00 a las 06:00 horas (para multifamiliar) y para fuentes fijas de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas
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.

Ruido y/o Vibraciones

Aspecto Ambiental

- ambientales y una sustentabilidad del edificio.
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
1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

Generales

Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

000366/2017 de fecha 19-diciembre de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de

10. 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.

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán 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; lo anterior de acuerdo con el artículo 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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.

TERCERO: Se hace saber 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.

D. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil, establecidas en el escrito con número de oficio SAY-PCM/D/2209/2017, Expediente No. PC/746/15/18, Tarjeta Folio No. 1015/17, de fecha 17-diciembre de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, para el uso de Consultorio y oficinas con multifamiliar (2 departamentos), respecto del predio ubicado en la Calle Técnicos No. 206, en la Colonia Tecnológico e Identificado con el número de expediente catastral 31-010-030, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

23. 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.

24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

Imagen Urbana

22. 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 03-tres árboles), y debido a que 4 cajones estarán bajo techo, deberá reponer 2 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco 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.

Reforestación

18. 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.

19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

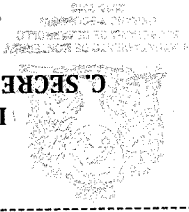
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



erroneos 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, responsabilidades, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para el 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 y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SSS / AEBDC / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del mes de _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____