

Oficio No.: SEDUE 7221/2018
Expediente Administrativo L-000067-18

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DEL C. PORFIRIO VILLARREAL MONTERO.
DOMICILIO: PRIVADA MISION DE SAN PATRICIO
No. 101 EN EL FRACCIONAMIENTO MISION DE
SAN PATRICIO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, N. L.
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 07-siete días del mes de Junio del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000067-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos de marzo del 2018-dos mil dieciocho, por el C. Manuel Enrique Cano De Anda, en representación del **C. PORFIRIO VILLARREAL MONTERO**, propietario del inmueble ubicado en la calle **OCAMPO (ALEJANDRO DE HUMBOLDT) S/N, ZONA CENTRO DE MONTERREY NUEVO LEON**, e identificado con el expediente catastral número **02-091-018**, quien para acreditar su personalidad anexa carta poder especial que le otorgara su representado, el cual fuera ratificado ante el Titular de la Notaría Pública número 121-ciento veintiuno con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante acta fuera de protocolo número 121/43738/17, de fecha 31-treinta y uno de Agosto de 2017-dos mil diecisiete, así mismo, para acreditar la propiedad de su representado, acompaña copia de Escritura Publica Numero 8,829-ocho mil ochocientos veintinueve de fecha 31-treinta y uno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado Garza, Titular de la Notaria Publica número 121 ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CAPILLA DE VELACION**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 855.00 metros cuadrados.

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 I, 3 fracción LXXIX, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracción X, 402, segundo y tercero transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a IV, 284, 285, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracción I, 6, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 14 fracción II punto 3.13, 15 fracción II, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS fracciones I a IX, fracciones I a X del Reglamento de Zonificación edificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 fracción XIV, Artículos 86, 89, 90, 91, 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, vigente al resolverse la presente.

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 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **02-091-018**, se encuentra en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, zona en la cual el uso solicitado para 3.13.4 Funerarias y Capillas de velación se considera como **CONDICIONADO**:

III. - Atento a lo anterior, es relevante destacar que al entrar al estudio del uso solicitado y señalado como **CONDICIONADO**; mismos que como se ha dejado asentado en el considerando II de la presente resolución, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra: "**Artículo 148.** En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta 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;...; por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que 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 lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los 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 determinado 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 emitirá 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 (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV. - Considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto serán aplicables solamente los Requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que deberá dar cumplimiento al solicitar las licencias de uso de edificación y de construcción, relativo al predio materia de esta determinación y en cumplimiento a las condicionantes exigibles para esta clase de usos.



V. - De acuerdo a visita de **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 09-nueve de Marzo de 2018-dieciocho, el uso actual es de estacionamiento. Por lo que, atendiendo a lo anterior, el interesado anexa escrito de fecha 30-treinta de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, por medio del cual refiere lo que a continuación se transcribe: *"...informo que es voluntad de mi representado no hacer uso de la construcción actual y existente que se encuentra dentro del predio..."*

VI. - Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y el cual tiene una superficie de 855.00 metros cuadrados., los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75**; un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5** veces la superficie del predio; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15**; **Área Libre**, **0.25** y el Numero de Niveles Máximo permitidos es de **10 Niveles**.

VII. - En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

VIII. - Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento, siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
3.13.4 Funerarias y Capillas de velación	1 cajón por cada 30 m2

IX. - Que el interesado, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 160 BIS fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, anexa la zonificación de la zona donde se ubica el predio en cuestión, allegando para ello fotografías del lugar.

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 **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CAPILLA DE VELACION**, en el predio ubicado en la calle **OCAMPO (ALEJANDRO DE HUMBOLDT) S/N, ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEON**, identificado con el número de expediente catastral **02-091-018**, el cual tiene una superficie total de 855.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Se hace del conocimiento del interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación**, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **"ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

En cuanto a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:



1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso en particular que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación antes citado el cual establece lo siguiente: "ARTÍCULO 48. El CUS no será aplicable en los siguientes casos: I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle. II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas."; y además, deberá estarse a lo señalado por el artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
4. Los niveles máximos permitidos para las Edificaciones son 10-diez.
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Para calcular el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa (considerando VIII) en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Centro.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros ochenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos ~~debiendo medir cuando menos cinco metros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón.~~ Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
9. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
11. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del

Estado de Nuevo León.

12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán de ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
14. Deberá presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al **Artículo. 198** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad del predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
15. 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 Auditoria 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.
16. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contendedores, residuos, vehículos, etc.
17. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial de predio.**
18. Deberá de solicitar el permiso de desmonte del predio ante la Secretaria, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.
19. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto esta autoridad Municipal que señala en las Leyes, Planes y Reglamentos municipales, aplicados.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 375 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CUARTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

QUINTO. - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano para el 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 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. - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas Condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, 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 362 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

NOVENO. - 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 BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

SCS / AEDC / jhcc

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA:
"PREVISION FUNERAL GONZALEZ" S.A. DE C.V. y el C.
JUAN FRANCISCO GONZALEZ TORRES,
CON DOMICILIO EN AVENIDA SIMON BOLIVAR N° 2160,
COLONIA LAS MITRAS SECTOR CENTRO, MONTERREY N.L.**

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 30-treinta días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000079-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de marzo del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. JUAN FRANCISCO GONZALEZ TORRES**, en su carácter de propietario y apoderado legal de la sociedad mercantil denominada "**PREVISION FUNERAL GONZALEZ**", **S. A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de la sociedad, mediante Escritura Pública número 8,275-ocho mil doscientos setenta y cinco, de fecha 21-veintiun días del mes de Mayo del año 1998- mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en este municipio; dichas personas tanto física como moral son propietarios de los predios ubicados en la **AVENIDA SIMON BOLIVAR N° 2160**, de la **COLONIA LAS MITRAS SECTOR CENTRO**, en este Municipio, identificado con los números de expedientes catastrales **24-146-009, 24-146-010 Y 24-146-017**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 1158- mil ciento cincuenta y ocho, de fecha 04-cuatro de Diciembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasa ante la fe del Licenciado Marín Chavarría Silva, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 65-sesenta y cinco, en este Municipio, en donde el C. González Torres acredita la propiedad del lote 24-146-009; Escritura Pública número 1159-mil ciento cincuenta y nueve, de fecha 04-de diciembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Marín Chavarría Silva, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 65-sesenta y cinco, en este municipio, en donde el C. González Torres acredita la propiedad del lote 24-146-017; Escritura Pública número 1192-mil ciento noventa y dos, de fecha 11-once de marzo de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasa ante la fe del Licenciado Marín Chavarría Silva, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública Número 65-sesenta y cinco, en este municipio, en donde el C. González Torres acredita la propiedad del lote 24-146-010 y Escritura Publica número 13,550-trece mil quinientos cincuenta, de fecha 08-ocho de Septiembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Fernández Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, en la cual Previsión Funeral González SA de CV es propietaria del 85.78% por ciento de los lotes en cuestión; solicitud mediante la cual el propietario y la citada sociedad pretenden obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN** (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) y **DE USO DE EDIFICACIÓN**(regularización y ampliación) **EN FUNERARIA CON CAPILLAS DE VELACION PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de: Lote 009 de 150.00 m2, Lote 010 de 450.00 m2 y Lote 017 de 450.00 m2, que juntos conforman una superficie total de **1,050.00 metros cuadrados**, con una construcción autorizada de 976.44 metros cuadrados, solicitando la demolición parcial de 52.67 metros cuadrados, la regularización de 485.98 metros cuadrados y la ampliación de 155.62 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de **1,565.37 metros cuadrados**.



ANTECEDENTES

La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas aprobó mediante plano bajo el número de expediente 3060-89, de fecha 01-primer día del mes de diciembre de 1989, la regularización de una Funeraria y casa habitación, en los predios identificados con los números de expedientes catastrales 24-146-009, 24-146-010 y 24-146-017, ubicados en la Av. Simón Bolívar N° 2160, en la colonia Mitras Centro de Monterrey N.L.

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, 7, 11, 136 fracción I, 138 fracción c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracción I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 281, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 11, 46, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 168 y 169 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 fracciones II, IV y IX, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 123, 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo al antecedente descrito anteriormente y con los que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para la función de **FUNERARIA**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "**QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO:** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que resulta procedente la presente solicitud. Sin embargo en futuras ampliaciones deberá cumplir con los lineamientos aplicables al momento de ingresar nueva solicitud.

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 25 de abril de 2018, actualmente existe en uso una funeraria, si coincide la construcción con el plano presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,565.37 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR CONSTRUIR	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	791.94	74.83	92.53	52.67	906.63	Vestíbulo, Recepción, Escaleras, Sala de espera, administración, estar general,

						área de salas 1,2 y 3, baños, embalsamientos y estacionamiento para 06-cajones.
1 NIVEL	184.50	80.79	393.45	0	658.74	Estancia y Comedor de empleados, área de exhibición, sala de espera, baños, monitoreo y control, estancia familiar, archivo, privado, cuarto de triques, cuarto de servicio, vestíbulos, sala de espera, terraza cubierta y escaleras.
Total	976.44	155.62	485.98	52.67	1,565.37	Funeraria y capillas de velación con estacionamiento para 06-cajones.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme a los antecedentes presentados, de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
De acuerdo a los antecedentes presentados para el área de funeraria cuenta con 06-cajones mismos que sigue respetando, en cuanto a la regularización y ampliación no genera cajones toda vez que son usos complementarios al mismo giro.				Si cumple
TOTAL		06-cajones	06-cajones	

VI.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 0878/2018, dentro del dictamen LTA-000095/2018, de fecha 16-dieciseis de abril del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VII.- Los interesados para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, en relación a la Demolición Parcial de Construcción, anexa lo siguiente:

- Programa de Obra (demolición parcial) signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Hugo Javier Garza Gonzalez, con cedula profesional número 97884684
- Carta Responsiva de fecha 12 de marzo del 2018-dos mil dieciocho, signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Hugo Javier Garza González, con cedula profesional número 97884684.

VIII.- Que los interesados dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción V de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 a), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Arquitecto Joel Cruz Pérez, con cédula profesional 4335995.

IX.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 08-ocho marzo del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con número de cédula profesional 5778820, respecto a los inmuebles que nos ocupa, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos

vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

X.- Acompaña escrito de fecha 12-doce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Hugo Javier Garza González, con cédula profesional 97884684, manifiesta ser Director Responsable de Obra del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la avenida Simón Bolívar N° 2160, en la colonia Las Mitras Sector Centro, Monterrey N.L., identificados con los numero de expedientes catastrales 24-146-009,010 y 017.

XI.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Opiniones Técnicas, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPTDU/V/236/2018, de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnico Vial**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos).
- Mediante oficio número DPT/E/117/ABRIL/2018, de fecha 05-cinco de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Opinión Técnica Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el Arquitecto Joel Cruz Pérez, con cedula profesional 4335995 como Asesor en Seguridad Estructural y estudio de Mecánica de Suelos realizado por GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., firmado por el Ingeniero José Ignacio Rincón López, con cedula profesional número 345343, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al Propietario, Director Responsable de obra y Asesores en seguridad estructural.

XII.- En fecha 07-siete de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, se emiten resoluciones de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para los inmuebles con expediente catastrales 24-196-009, 24-196-010 y 24-196-017, en los cuales indica lo siguiente: Para la Av. Simón Bolívar, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Cuatro Ciénegas, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, En los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XIII.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número 07003664, expedida por la empresa denominada GMX, Grupo Mexicano de Seguros S.A. de C.V., con vigencia desde el día 14-catorce de agosto del 2018-dos mil dieciocho hasta el 14-catorce de febrero del año 2019-dos mil diecinueve; en el predio a ubicarse en la avenida Simón Bolívar N° 2160, Colonia Las Mitras Sector Centro, Monterrey N.L.

XIV.- Los solicitantes acompañan Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 23-veintitres de Abril del 2018-dos mil dieciocho, en relación al proyecto del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el Folio *IR18-091*; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y 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, por lo tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) EN FUNERARIA PREVIAMENTE**

AUTORIZADA, para los inmuebles ubicados en la avenida **SIMON BOLIVAR No. 2160, EN LA COLONIA LAS MITRAS SECTOR CENTRO** de esta Ciudad e identificado con los números de expedientes catastrales 70) 24-146-009, 24-146-010 Y 24-146-017, los cuales tienen una superficie de: Lote 009 de 150.00 m2, Lote 010 de 450.00 m2 y Lote 017 de 450.00 m2, que juntos conforman una superficie total de **1,050.00 metros cuadrados**, con una construcción Autorizada de 976.44 metros cuadrados, de los cuales se aprueba la demolición parcial de 52.67 metros cuadrados, la regularización de 485.98 metros cuadrados y la ampliación de 155.62 metros cuadrados, generando con ello una construcción total de 1,565.37 metros cuadrados.

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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, signado por el Arquitecto Hugo Javier Garza González, con cédula profesional 97884684, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias de demolición en general incluidas de construcción, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL de 52.67 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.**
- C. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- D. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.**
- E. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: "La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...Fracción I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción- 01-un año.....", Por lo anterior, al tratarse de una construcción de 155.62 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción que se le autorizan.**
- F. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos Urbanísticos:**

- 1) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- 2) Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Demolición Parcial, Regularización y Ampliación) en **FUNERARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- 3) **Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).**
- 4) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 5) Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- 6) Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 7) **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
- 8) No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
- 9) Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
- 10) Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
- 11) Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- 12) Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
- 13) Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
- 14) Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o

[Handwritten signature]

poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- 15) **Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.**
- 16) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización
- 17) **Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
- 18) **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
- 19) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

G) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente: "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado . . . ". De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**

H) **Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **FUNERARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 06-cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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 Auditoria 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.
- 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 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda

dárseles.

- k) 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.
 - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- I) En materia de Seguridad Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C. en el escrito con número de Folio IR18-091, de fecha 23-veintitres de Abril del 2018-dos mil dieciocho, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**
- J) Deberá respetar lo indicado en la Opinión Técnico Estructural con oficio DPT/E/117/ABRIL/2018, de fecha 05-cinco de junio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**
- 1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
 - 2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 - 3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
 - 4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
 - 5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
 - 6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.
- K) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/236/2018, de fecha 30-treinta de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**
- 1) El Proyecto presenta Plano antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Monterrey, de fecha 9 de noviembre de 1989. El proyecto a revisión para la presente licencia respeta las

áreas viales autorizadas (accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares, cajones de estacionamientos). Considerando lo anterior, se condiciona al propietario a lo siguiente.

- 2) 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Simón Bolívar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Cuatro Ciénegas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 3) 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.
- 4) Se deberá respetar las áreas viales aprobadas (accesos vehiculares, pasillos de circulación, rampas vehiculares, cajones de estacionamientos) en cuanto a su dimensión y ubicación conforme al Plano antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Monterrey de fecha 9 de noviembre de 1989.
- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 6) De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
- 7) 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 67 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
- 8) El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento deben estar libres 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.

L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 0878/2018, dentro del dictamen LTA-000095/2018, de fecha 16-dieciseis de abril del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación.

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos

permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
12. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

13. En caso de utilizar sustancia(s) contenida(s) en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá ingresar un estudio de riesgo ambiental a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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 ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

16. 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.
17. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
18. 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 máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
22. 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.

23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
24. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emissiones al Aire

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
29. 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

30. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
31. 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.
32. 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.
33. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. De acuerdo al plano presentado el proyecto no cuenta con área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, este deberá contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 3-tres árboles (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.

Imagen Urbana

37. 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.
38. 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 el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

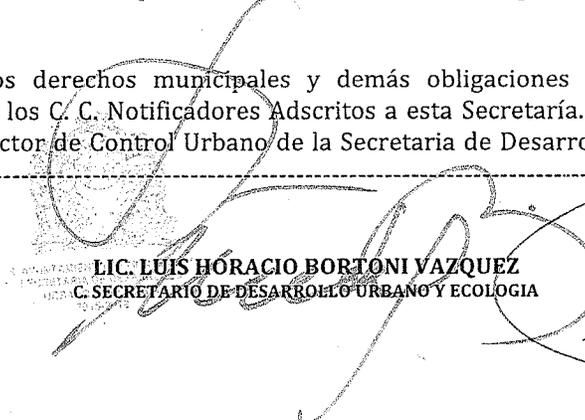
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

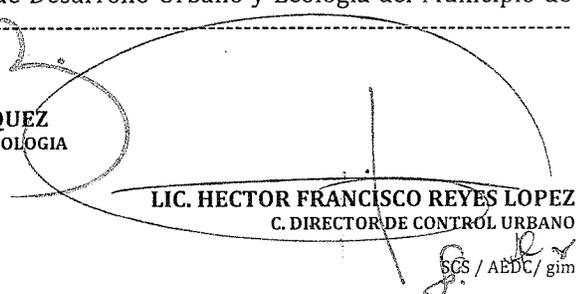
QUINTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: 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.

SEXTO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el 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 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.

SEPTIMO: 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 el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología 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 / gim

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 _____