



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN DENOMINADA "CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR, ASOCIACION CIVIL" CON DOMICILIO EN CALLE CERRO DE LA SILLA No. 908 SUR COLONIA OBISPADO MONTERREY, NUEVO LEÓN 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 21-veintiun días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-489/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres de Septiembre del 2015-dos mil quince, por la C. **Refugio Elizabeth Aguilar Parra**, en su carácter de apoderada legal de la Asociación denominada "**CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR ASOCIACION CIVIL**", en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la Calle **CERRO DE LA SILLA No. 908 DE LA COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-252-013**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 381.25 metros cuadrados y una construcción total de 302.81 metros cuadrados, de los cuales 227.00 metros cuadrados son los autorizados existentes y 75.81 metros cuadrados son por regularizar; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 5,704-cinco mil setecientos cuatro, de fecha 10-diez de Agosto del año 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaria Publica Numero 32-treinta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; con la cual hace constar la adjudicación de la propiedad identificada con el expediente catastral 11-252-013 a la Sociedad denominada "**ROELGA S.A. DE C.V.**"

2. Escritura Publica Número 3,678-tres mil seiscientos setenta y ocho, de fecha 29-veintinueve de Octubre del año 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Ramiro A. Bravo Rivera, Titular de la Notaria Publica Numero 18-dieciocho, con ejercicio en este Municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "**ROELGA S.A. DE C.V.**", propietaria del inmueble en cuestión.

3. Escritura Publica Número 45,819-cuarenta y cinco mil ochocientos diecinueve, de fecha 13-trece de Mayo del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Notario Público Titular Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Municipio Monterrey, de Nuevo León, mediante el cual la empresa denominada "**ROELGA S.A. DE C.V.**" a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor del Ing. Alejandro Macías Alanís.

000004



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

4. Contrato de Arrendamiento de fecha 09-nueve de Septiembre del año 2014-dos mil catorce, celebrado por el Sr. Alejandro Macias Alanís, en representación de la Sociedad denominada "**ROELGA S.A. DE C.V.**", en carácter de arrendador, y por la Sra. Rosa María Flores Lozano en representación de "**CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR ASOCIACION CIVIL**", en carácter de arrendataria; mismo que fue ratificado en fecha 12-doce de Septiembre del año 2014-dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Domínguez, Notario Titular de la Notaria Publica número 104-ciento cuatro con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; tomándose razón del mismo bajo el Control de Acta Fuera de Protocolo, bajo el número 17,759/2014 (diecisiete mil setecientos cincuenta y nueve diagonal dos mil catorce); respecto del inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-252-013.
5. Escritura Publica Número 42,151-cuarenta y dos mil ciento cincuenta y uno, de fecha 08-ocho de Noviembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notar Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaria Publica Numero 60-sesenta; la cual contiene la constitución de la Sociedad denominada "**CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR ASOCIACION CIVIL**", como arrendataria del inmueble en cuestión.
6. Escritura Publica Número 7,923-siete mil novecientos veintitrés, de fecha 6-seis de Mayo del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe de la Licenciada María Átala Martínez Cárdenas, Titular de la Notaria Publica Número 127-ciento veintisiete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, mediante el cual la empresa denominada "**CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR ASOCIACION CIVIL**", a través de su apoderado, otorga diversos poderes, entre ellos Poder para Actos de Administración y Poder Cambiario, a favor de la Dra. Refugio Elizabeth Aguilar Parra.

ANTECEDENTES

1. El solicitante presenta copia certificada de plano de proyecto en donde la Secretaria de Obras Publicas autoriza la Ampliación para casa Habitación Unifamiliar mediante folio No. 005417 de fecha 10-diez de Noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, en el predio ubicado en calle Cerro de la Silla No. 908 de la Colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-252-013, en el cual se aprobó la construcción total de 288.00 metros cuadrados en una superficie de 381.25 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

1.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V, 226 Fracción I, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 160, 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, 8, 9, 13 fracciones I, 14 fracciones I, 15 fracciones I, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX 25, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO
 (Firmas manuscritas)



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO** no se encuentra contemplado dentro de la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, por lo que la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió oficio No. 4817/2015 dentro del expediente DH-00004-15 de fecha 02-dos de Julio del 2015-dos mil quince en el cual establece lo siguiente "... I. Que el artículo 131 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que los municipios podrán dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los artículos 124 a 130 de la citada Ley, y los demás que determinen los municipios en sus reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población. II. Que la Matriz de Compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, no apareció indicado el uso o giro en cuestión, ante lo cual el mismo plan establece: Cuando se solicite un giro que no esté contemplado entre los agrupados en los usos particulares definidos en la Matriz, se determinará un uso similar a través de un dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y se le aplicarán los mismos lineamientos... IV. Al respecto y para dar cumplimiento al análisis comparativo estipulado en el artículo 131 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se tiene que de acuerdo a la memoria descriptiva del uso pretendido presentado por la C. Refugio Elizabeth Aguilar Parra en su carácter de representante legal de la persona moral denominada CENTRO DE INVESTIGACION FAMILIAR A.C., la actividad a prestar será de Centro de Estudios de Posgrado, según se manifiesta del escrito presentado por el interesado, en dichas instalaciones las actividades que se desarrollaran serán ofrecer actualización de profesionistas de dependencias gubernamentales estatales y municipales, cuyo trabajo cotidiano se encuentra íntimamente ligado a las familias; con el objetivo de proporcionar conocimiento y habilidades para realizar un manejo adecuado de las problemáticas vinculadas al funcionamiento familiar y su entorno para mejorar la vida de las mujeres y las familias... V. Ahora bien se tiene que el giro de Centro de Estudios de Posgrado, se considera dentro de la educación superior, y dado a que esta actividad puede considerarse equiparable a la desarrollada por diversos servicios educativos, entre los cuales se encuentran Centro de Actualización Profesional indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio 2013-2025, en el apartado número 3.18 Educación, en el numeral **3.18.9 Centro de Actualización Profesional**, sitios donde se ofrecen servicios destinada a asegurar el derecho a la educación en todos los niveles y modalidades, así como instituciones de enseñanza superior que presentan ciclos de estudios de especialización posterior a la graduación o licenciatura y que puedan estar comprendidos en colegios, institutos, departamentos, centro de investigación, escuelas profesionales, etc...", por lo tanto se dictamina **AFIRMATIVO** que el uso del suelo pretendido de Centros de Estudios de Posgrado, sea homologado con el numeral **3.18.9 Centro de Actualización Profesional** el cual se considera como **PERMITIDO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje".



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

000005



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 302.81 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	Autorizada Existente	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	167.00 m2	56.80 m2	223.80 m2	Estacionamiento para 2 cajones cubiertos, acceso, vestíbulo, baños, sala de espera, comedor, cocina, biblioteca, bodega, 1-un aula y área jardínada.
	60.00 m2	19.01 m2	79.01 m2	Bodega, baños, sala de juntas, Oficinas de coordinación y dirección.
Total	227.00 m2	75.81 m2	302.81 m2	

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 381.25 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (285.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.59 (223.60 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (1,906.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.79 (302.81 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (57.19 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.16 (60.93 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (95.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.41 (157.45 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 5.64 metros, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-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"; por lo anterior, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 484/2016, de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, indica que es factible la altura prevista de 5.64 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa, para el giro solicitado.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, para el giro de Centro de Estudios de Posgrado (homologado dentro del considerando 3.18.9 Centro de Actualización Profesional), se requiere 01-un cajón por cada 0.25 Aulas, donde conforme al análisis del proyecto presentado señala solo una Aula, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones; así como también, para el área de Oficinas, propias del giro solicitado, requiere de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de construcción, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala una área efectiva de 31.69 metros cuadrados, por lo que genera el requerimiento de 01-un cajón; resultando un total de 05-cinco cajones de exigencia; los cuales resuelve de la siguiente manera: 2-dos cajones en el inmueble que nos ocupa y 6-seis cajones en un inmueble destinado como opción de estacionamiento, ubicado en la Avenida Hidalgo No. 2528 Poniente Colonia Obispado identificado con el expediente catastral 11-250-038 (señalado en el plano de proyecto), sumando la cantidad de 8-ocho cajones totales y que es apto para albergar los cajones de estacionamiento asignados al proyecto que nos ocupa; lo anterior aplicando lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, acompañando para ello, Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Junio del 2015-dos mil quince, celebrado entre el señor Héctor Jose Valderrama Bortoni, como arrendador y la Dra. Refugio Elizabeth Aguilar Parra como representante de la Asociación denominada Centro de Investigación Familiar, A.C. "CIFAC" como arrendataria, el cual fue ratificado en su contenido, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaria Pública número 3-Tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y Domicilio en este Municipio de Monterrey, Nuevo León, registrándose mediante Acta Fuera de Protocolo número 340,532/2015 de fecha 28-veintiocho de Marzo del año 2015-dos mil quince.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 14-catorce de Octubre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que al momento de la visita el uso es de Oficina y Estudios de lo Familiar (CIFAC) actualmente en uso. De acuerdo con los espacios interiores, área libre y jardín si corresponden.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-489/2015, de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emite 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.

VIII.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/803/2015 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto 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.

IX.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Cerro de la Silla número 908 Sur Colonia Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-252-013, en la cual se informa que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía Pública con la que colinda el predio, sin embargo, por la Calle Cerro de la Silla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

X.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ingeniero Jacobo Ricardo Barocio Santos, con Cedula Profesional número 3748601, mediante el cual señala que la propiedad se encuentra en un buen estado y sin duda podrá seguir siendo utilizada como hasta hoy sin poner en riesgo la integridad estructural del mismo.

XI.- El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-154, para el giro de Centro de Estudios de Posgrado, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Calle Cerro de la Silla No. 908 Colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-252-013, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a 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.

XII.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-058/15 de fecha 20-veinte de Marzo del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Cerro de la Silla No. 908 Col. Obispado, identificado con el número de expediente catastral 11-252-013, mediante el cual señala lo siguiente: "Le informo que el INMUEBLE que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuentan con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en los trabajos solicitados de: USO DE SUELO...".

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx

000008



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**, en el predio ubicado en la Calle **CERRO DE LA SILLA No. 908 DE LA COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-252-013**, el cual se conforma de una superficie de 381.25 metros cuadrados y una construcción total de 302.81 metros cuadrados, de los cuales 227.00 metros cuadrados son los autorizados existentes y 75.81 metros cuadrados son por regularizar

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

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

1. 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.).
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 de **CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO** 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los 5-cinco cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que requiere como mínimo el proyecto presentado, de acuerdo a lo siguiente: 2-dos cajones dentro del inmueble que nos ocupa y 6-seis en el inmueble destinado como opción de estacionamiento, ubicado sobre la Avenida Hidalgo No. 2528 Poniente Colonia Obispado identificado con el expediente catastral 11-250-038, municipio de Monterrey, Nuevo León.**
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.



[Firmas manuscritas]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.
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. En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
14. 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.

B. El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-154, para el giro de Centro de Estudios de Posgrado, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Calle Cerro de la Silla No. 908 Colonia Obispado, e identificado con el número de expediente catastral 11-252-013, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a 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.

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/803/2015 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

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 ésta Secretaría.

a) Para la calle Cerro de la Silla deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

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.

El Proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros.

4. 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



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.

5. 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.
6. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
7. 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.

D. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio LTA-489/2015, de fecha 13-trece de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aisladas acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 09:00 a las 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

7. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo

Av. Jenacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



Handwritten signatures and stamps in blue and purple ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 12. 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.

Contaminación del Agua

- 13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 14. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
- 15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

Manejo de Residuos Sólidos

- 16. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- 17. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
- 18. 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.
- 19. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

- 20. Deberá respetar el arbolado presente en el predio ya que no interfiere con el proyecto, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
- 21. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles 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 contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 17-dieciséis árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 19-diecinove árboles de las características arriba mencionadas (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

- 22. 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.
- 23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente



8.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La Licencia de Uso de 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario 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

SES / AEDC / mica / eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Elizabeth Lozano Aguilar siendo las 13:40 horas del día 22 del mes de Septiembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Israel Múner

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Elizabeth Lozano Aguilar

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

NO. DE GAFETE 72144