

26 de octubre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3296/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-393-15

### INSTRUCTIVO

**C. C. JOSE LUIS RODRIGEZ BANDA Y JUANA  
TERESA MARTINEZ GARZA DE RODRIGEZ  
AV. RUIZ CORTINEZ #4906 FRACC VALLE VERDE,  
TERCER SECTOR; 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 26-veintiseis días del mes de octubre del año 2016-dos mil Dieciséis.   
**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-393/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C.C **JOSE LUIS RODRIGEZ BANDA Y JUANA TERESA MARTINEZ GARZA DE RODRIGUEZ**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Av. Ruiz Cortines N°**4906**, en el **FRACC. VALLE VERDE TERCER SECTOR**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **30-144-028**, quienes acreditan su personalidad mediante Escritura Número 2,325 dos mil trecientos veinticinco de fecha 23-veintitrés de Junio de 1978-mil novecientos setenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús guerra guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 4-cuatro con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION (REGULARIZACION) PARA ESTANCIA INFANTIL**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 128.00 metros cuadrados, con una construcción total de 115.07 m2 de los cuales 108.00 son previamente autorizados y 7.07m2 son por regularizar.

## ANTECEDENTES

Presenta copia de planos (1 de 1), de fecha 05 de Agosto de del 1988, dentro del expediente Administrativo No. REG-3787, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y obras públicas, donde se autoriza licencia Municipal de Construcción para Casa- Habitación Unifamiliar, para el predio Ubicado en Av. Ruiz Cortines N°4906 Fracc. Valle Verde 3 tercer Sector e identificado con el expediente catastral 30-144-028, con una superficie de terreno de 108.00 m2 de Construcción.

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

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 288, 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 B), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.16, Artículo 15 fracción II, 16, 36, 39, 51, 156, 157, 158, 159, 161, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una zona clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO** donde el uso solicitado de **3.16.4 ESTANCIA INFANTIL**, se considera como **CONDICIONADO**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: *"ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:... II CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos*



efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de 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...”

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros 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.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el uso solicitado de Estancia Infantil es considerado como condicionado y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, por lo tanto, le son aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:





**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría estima que el uso solicitado no representa un problema, ni causa impactos negativos en los aspectos ambientales, sin embargo, queda obligado a dar cumplimiento a los lineamientos en materia ambiental indicados en el expediente LTA-000370/2015, de fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DT/V/641/2015, de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

**Requerimiento IV.-** La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, emitió oficio número DPC/1694/15-M, de fecha 04-cuatro de Agosto del año 2015-dos mil quince, dentro del expediente número PC/1709/12/15, Tarjeta folio No. 1091/15-M, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para una estancia infantil, mediante el cual otorga un Dictamen de Factibilidad del proyecto para su operación, ya que reúne las condiciones de seguridad necesarias para operar con el giro solicitado, por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total por regularizar de 7.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Área	M2 Área Autorizada	M2 por Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	108.00	7.07	115.07	Cuenta con: dos dormitorios, área de juegos, cocina, comedor, lavandería y patio



9 VI.- 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 128.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (96.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 (115.07 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5 (640.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.89 (115.07 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (19.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.00 (0.00 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (32.00 metros cuadrados como

mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (12.93 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: 12-dose Niveles, y el proyecto presenta 1-un nivel, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.01 metros en su nivel más alto.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el Proyecto no presenta cajones de estacionamiento y con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;
- III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los primeros decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y
- IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 27-veinticiete de Agosto del 2015-dos mil quince, al momento de la visita se pudo constar que el predio solicitado existe un inmueble de 1 una planta con actividad de guardería infantil, la construcción si corresponde al plano de inspección.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, emitió oficio No. DPC/1694/15-M, de fecha 04-cuatro de agosto del 2016-dos mil Dieciséis, dentro del expediente número PC/1709/12/15, Tarjeta Folio Número 1091/15-M, mediante el cual señala las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, así como los lineamientos para la operación de la Estancia Infantil, en relación al predio ubicado en la Avenida Ruiz Cortines, en la Colonia Valle verde tercer sector, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 30-144-028, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia; por lo 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante expediente administrativo LTA-000370/2015, de fecha 28-veintiocho de agosto 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.

**XI.-** Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción V, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 a), acompaña lo siguiente:

- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 27 veintisiete de julio del 2015-dos mil quince, elaborado por el Arq. Carlos Muñoz Yáñez, con Cedula Profesional No. 4913590, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XII.-** Acompaña escrito de fecha 27-vientisiete de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual el Arquitecto Carlos Muñoz Yáñez, con cédula profesional 4913590, se manifiesta como Asesor en Seguridad Estructural del predio ubicado en la calle Ruiz Cortines No.4906 del fraccionamiento valle verde tercer sector, para el giro de estancia infantil.

**XIII.-** 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 de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DT/V/641/2015 de fecha 22-veintidos de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XIV.-** En fecha 06-seis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente:  
a. Para la avenida Ruiz Cortines debe respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros del eje de la Avenida hacia el predio. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma en la que se indica.



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

### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) PARA ESTANCIA INFANTIL , en el predio identificado con el número de expediente catastral 30-144-028, ubicado en la AVENIDA RUIZ CORTINEZ No. 4906, COLONIA VALLE VERDE TERCER SECTOR el cual cuenta con una superficie total de 128.00 metros cuadrados, con una construcción total de 115.07 m<sup>2</sup> de los cuales 108.00 son previamente autorizados y 7.07m<sup>2</sup> 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) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- A) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- 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.
  - 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.
  - Deberá de respetar el uso de edificación de **ESTANCIA INFANTIL**, en el predio en cuestión.
  - Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas señaladas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí autorizada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado).
  - 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.

- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- k) 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)** En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones para prevención en el diseño y construcción, así como con los lineamientos para la operación de la Estancia Infantil, señalados mediante oficio No. DPC/1694/15-M, de fecha 04-cuatro de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente número PC/1709/12/15, Tarjeta Folio Número 1091/15-M, por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, en relación al predio ubicado en la Avenida Ruiz Cortines No. 4906, en la Colonia Valle Verde Tercer Sector, en este Municipio de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 30-144-028; por lo 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**C)** En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/641/2015 de fecha 22-veintidos de Septiembre 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 Av. Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.

Nota: Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El predio cuenta con una afectación vial por la Av. Adolfo Ruiz Cortines, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Av. Adolfo Ruiz Cortines, debido a un requerimiento por parte de la autoridad municipal o estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. De conformidad con el artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en las Estancias Infantiles no aplica el requerimiento de cajones de estacionamiento.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I.-En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

**II. En los destinados a estancias infantiles.**

III. En los inmuebles ubicados en el barrio antiguo; en los inmuebles decretados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicados en el centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que el efecto emita el instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda.

Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2013-2018

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de

vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

5. Debera ofrecer unica y exclusivamente el servicio de estancia infantil. No deberan ofrecer el servicio de guarderia, jardín de niños o niveles educativos superiores, ya que el predio no cuenta con las características necesarias para estos Usos. (No cuenta con un area de estacionamiento funcional ni con anden de ascenso y descenso de alumnos).
6. Deberá contar en su colindancia con una zona exclusiva para el acceso y descenso de niños, para lo cual deberán solicitar ante la secretaria de seguridad pública y vialidad los permisos correspondientes. Este exclusivo no deberá ser utilizado como estacionamiento en ningún momento dentro del horario de labores de la estancia infantil.
7. En el caso de eventos donde se requiera la presencia de padres de familia o invitados, se deberán realizar en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones que tendrán.
8. El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de ascenso y descenso sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
9. En caso de ser requerido, el propietario del predio y de la Estancia Infantil, queda obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las adecuaciones viales que sean necesarias para la zona. La Secretaria Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiere.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el expediente administrativo LTA-000370/2015, de fecha 28-Veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Durante la etapa de operación. -**

#### **9** Generales

1. Deberán 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.

#### **e** 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 provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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, siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 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 interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### Emisiones al Aire

7. El área de la cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
8. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Suelo

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. 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.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.





13. 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

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

### Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
18. 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.
19. 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.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

21. El proyecto no contempla área verde y estacionamiento de acuerdo al plano presentado y el antecedente aprobado por la dirección de desarrollo urbano y obras públicas con N° de registro 3787 de fecha 5 de agosto de 1988, por lo que queda exento del arbolado en estas áreas.

### Imagen Urbana

- 9 22. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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 Secretaria 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 aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de un año 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 artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

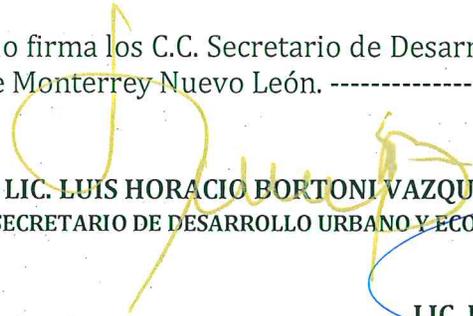
**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad 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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

Administrativamente actuando lo firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----

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

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



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria Guadalupe Gallegos Hanes siendo las 12:30 horas del día 07 del mes de Diciembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Ruiz  
FIRMA [Handwritten Signature]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Maria Guadalupe Gallegos Hanes  
FIRMA [Handwritten Signature]