



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



3 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3391/2016

ASUNTO: **Expediente Administrativo L-624-15**

### INSTRUCTIVO

**AL C. SALVADOR LEAÑOS FLORES APODERADO LEGAL  
DE LA PERSONA MORAL "INSTITUTO DE  
ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS", S.C.  
CON DIRECCION EN LA CALLE SIMÓN BOLÍVAR N°301,  
COLONIA CHEPEVERA, 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 03-tres de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis. -----**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-00624/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de Diciembre del 2015-dos mil quince, por la C. **SRA. LAURA ICELA OROZCO LOYA**, en su carácter de Representante Legal de sus hermanas las señoras **Celia Irma Orozco Loya y Gabriela Orozco Loya** como propietarias, y el C. **Salvador Leños Flores**, en su carácter de Apoderado Legal, de la persona moral denominada "**INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS**", S.C. como Titular Arrendataria del inmueble, ubicado en la calle **SIMON BOLIVAR N°301, COLONIA CHEPE VERA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-126-001**; lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 20,816-veinte mil ochocientos dieciséis de fecha 17-diecisiete de Octubre del año 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público número 115 con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO Y REGULARIZACIÓN) PARA UNIVERSIDAD EN ASESORIAS ACADEMICAS PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 1,777.80 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 1,128.12 metros cuadrados, los cuales son por regularizar el uso de edificación de Universidad. Para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Presenta instrumento con fecha a 07-siete de marzo del año 2014-dos mil catorce, mediante el cual las señoras Cecilia Irma Orozco Loya y Gabriela Orozco Loya, otorgan Poder General con las facultades que el mismo se señala para pleitos y cobranzas en favor de la Sra. Laura Ícela Orozco Loya; esto pasado ante la fe de la Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal.

AYUNTAMIENTO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and yellow ink.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Escritura pública número 6,660-seis mil seiscientos sesenta, de fecha 12-doce de julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasado ante la fe del Licenciado Víctor Rafael Aguilar Molina, Titular de la Notaría número 174 del Distrito Federal y del Patrimonio del inmueble Federal, en la cual se constituyó "INSTITUTO DE ESPECIALIZACIÓN PARA EJECUTIVOS", ASOCIACION CIVIL; inscrito en la Dirección General del Registro Público de Personas Morales, folio número 12,704, en fecha a 2-dos de mayo del año 2001-dos mil uno.

Contrato de Arrendamiento de fecha 10-diez de marzo de 2014-dos mil catorce, celebrado por una parte por la C. Laura Icela Orozco Loya a quien en lo sucesivo se les denominara como arrendadora y por otra parte el C. Salvador Leños Flores en su carácter del Apoderado legal de la sociedad denominada "Instituto de Especialización para Ejecutivos", S.C. como el arrendatario, del inmueble ubicado en la calle Simón Bolívar 301, colonia Chepe Vera, de esta ciudad.

### **ANTECEDENTES**

Anexa copia simple de plano e instructivo autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, con núm. de Oficio SEDUE 917/2014 y núm. de expediente administrativo L-181/2013 de fecha 28 de abril del año 2014-dos mil catorce, mediante el cual autoriza la Licencia de Uso de Edificación (Regularización) y de Construcción (regularización) para Asesorías Académicas, para el predio ubicado en la calle Simón Bolívar 301, Colonia Chepe Vera, en Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral 11-126-001, el cual tiene una superficie de 1,177.80 metros cuadrados, y una construcción total de 1,128.12 metros cuadrados por regularizar.

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 Fracción V, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 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 c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción III punto 3.18, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 139, 156, 158, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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.

H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LINA  
S. J. 14-  
S.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 **CMI-CORREDOR DE MEDIO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.18.7 UNIVERSIDAD** se consideran 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: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos 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.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 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, 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 en 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 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 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





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

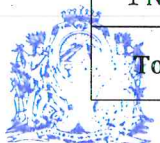


*Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.*

**IV.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto son aplicables los requerimientos II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No.2664/2016 y LTA-292/2016 de fecha 18 de Julio del 2016. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DT/V/102/2016 de fecha 25 de febrero del 2016, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que presenta Estudio Técnico realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante **No DPC-ENL-CE-087/2014, Reporte No. I-12/062**, de fecha 06 de febrero del 2015, otorga el Visto Bueno para cumplimiento del Plantel Educativo, en materia de Protección y Prevención contra incendios y Seguridad Humana en el predio que nos ocupa.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,128.12 metros cuadrados desplantado en un planta baja y primer nivel, conforme a la siguiente distribución de áreas:

| Área         | M2 Existentes Autorizados | M2 totales        | Distribución de áreas   |
|--------------|---------------------------|-------------------|---|
| Planta baja  | 822.51 M2                 | 822.51 M2         | Acceso, recepción, postgrado, admisiones, caja, Dirección, sala de Maestros, Biblioteca, Oficina, archivo, escaleras, baños, área de cubículos, Auditorio, sistemas, área de descanso, 3-tres aulas y Aula Magna con doble altura, área jardinada y 10-diez cajones de estacionamiento descubierto. |
| 1 Nivel      | 305.61 M2                 | 305.61 M2         | Escaleras, baños, vestíbulo, 4-cuatro aulas, Oficina, bodega, Sala de maestros, cuarto de vigilante y terraza descubierta.  |
| <b>Total</b> | <b>1128.12 M2</b>         | <b>1128.12 M2</b> |   |



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**VI.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-doce de febrero del 2016-dos mil dieciséis, se observó que en el inmueble el uso actual de Universidad para estudios superiores, de acuerdo con el plano si corresponden las áreas y los usos que se indican.

**VII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de

80

4-1





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (**CMI**) y a la superficie total de 1,177.80 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (883.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (822.51 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (2,002.26 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.96 veces (1,128.12 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (294.45 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (355.29 metros cuadrados). Cabe señalar que el **CAV** (Coeficiente de Área Verde) se resuelve de acuerdo al antecedente presentado, por el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó la construcción para Asesorías Académicas en el lote que nos ocupa, con una superficie de 1,177.80 metros cuadrados y construcción total de 1,128.12 ubicado en la calle Daniel Zambrano esquina con Simón Bolívar n°301, Colonia Chepe Vera e identificado con el expediente catastral 11-126-001, el cual se aprobó el proyecto con el 0.02 (28.00 metros cuadrados) de área verde.

**VIII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispedo; para el uso de 3.18.7 UNIVERSIDAD, se requiere 01-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 141.40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 07-SIETE cajones, los cuales resuelve con 10-diez cajones dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

**IX.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante No DPC-ENL-CE-087/2014, Reporte No. I-12/062 de fecha 06 de febrero del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos para la construcción e instalación de Plantel Educativo en materia de Bomberos de Nuevo León para el establecimiento que nos ocupa, ubicado en la calle Simón Bolívar n°301, colonia Chepe Vera, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-126-001 y 002, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 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 oficio N°2664/2016, emite dictamen LTA-292/2016, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/102/2016, de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitió

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

40  
19  
J.  
4-





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XII.-** En fecha 17-diecisiete de Diciembre del 2015-dos mil quince, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Avenida Simón Bolívar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Daniel Zambrano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros. En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 LICENCIA USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO Y REGULARIZACIÓN) PARA UNIVERSIDAD EN ASESORIAS ACADEMICAS PREVIAMENTE AUTORIZADO** para el predio ubicado en la calle **SIMON BOLIVAR N°301, COLONIA CHEPE VERA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-126-001**, el cual cuenta con una superficie de 1,777.80 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 1,128.12 metros cuadrados, los cuales son por regularizar el uso de edificación de Universidad.

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

a) 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.).

b) 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.

c) Deberá de respetar el uso de edificación de **UNIVERSIDAD** en el predio en cuestión.

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**



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

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**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 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.
- g) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en 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) 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.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) 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.
- m) 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) La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante DPC-ENL-CE-087/2014, Reporte No. I-12/062 de fecha 06 de febrero del 2015-dos mil quince, emite dictamen otorgando los lineamientos para la construcción e instalación de Plantel Educativo, ubicado en la Simón Bolívar n°301, colonia Chepe Vera, en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-126-001, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECOLOGÍA  
2015-2018

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/102/2016, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar los siguientes Alineamientos Viales 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. Simón Bolívar deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Daniel Zambrano deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de éstas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El Proyecto presenta planos aprobados de la licencia L-181/13 el cual cuenta con la misma disposición de cajones que se proponen para ésta nueva Licencia. Considerando lo anterior, se condiciona a respetar las áreas de estacionamiento aprobadas dentro del mencionado antecedente. (dimensión de los cajones de estacionamiento y ubicación de los mismos).
- 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad y Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Los accesos vehiculares a los cajones 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 obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes a estos accesos.



- 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.

Handwritten initials and marks in blue, purple, and yellow ink.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 N°2664/2016, emitido en el dictamen LTA-000292/2016, de fecha 18-dieciocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

#### 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.

#### 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 a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 09:00 a 19:00 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 terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### Contaminación del Suelo

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



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

A  
D  
J  
4-





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### **Manejo de Residuos Sólidos**

17. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### **Reforestación**

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 1fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá arborizar la cantidad total de 08-ocho árboles de las características arriba mencionada (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



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

Handwritten signatures and initials in blue, purple, and yellow ink.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

23. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 al artículo 296 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 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.

**SEXTO:** 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 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto,



J. M. 4-





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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 firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano. -----

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



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARIA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA

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

SCS / AEDC / eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Amando Vargas Romero siendo las 13:15 horas del día 11 del mes de Noviembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Nasser  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 172144

LA PERSONA A QUIEN SE NOTIFICA.  
NOMBRE Amando Vargas Romero  
FIRMA [Signature]