



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN LA CALLE AMADO NERVO No. 725-C NORTE,
COLONIA CENTRO
MONTERREY, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

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 16-dieciséis días del mes de Junio del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-167/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 5-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, por el C. Genaro Levinson Marcovich, en su carácter de Administrador único de la persona moral denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V., quien acredita su personalidad y la existencia legal mediante la Escritura Pública Número 27,561-veintisiete mil quinientos sesenta y uno, de fecha 30-tréinta de Octubre del año 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; como propietaria de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **11-039-005** con superficie de 212.20 metros cuadrados, **11-039-009** con superficie de 458.40 metros cuadrados, **11-039-010** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-011** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-013** con superficie de 439.00 metros cuadrados, **11-039-016** con superficie de 200.40 metros cuadrados, **11-039-020** con superficie de 203.18 metros cuadrados, **11-039-021** con superficie de 250.00 metros cuadrados, y **11-039-101** con superficie de 3015.955 metros cuadrados, conjuntamente ubicados en la calle **AUTLAN S/N, DE LA COLONIA MITRAS SUR**, de esta Ciudad, formando una superficie total de 5379.135 metros cuadrados; por la cual solicitan la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE HOSPITAL A JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA, Y AMPLIACION)**, con una construcción total de 15,378.14 metros cuadrados, de los cuales 10,990.00 metros cuadrados corresponden a la construcción existente autorizada y 4,388.14 metros cuadrados son por regularizar, Así como 454.80 metros cuadrados de construcción existente por demoler; **así mismo las LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en los predios identificados con los expedientes catastrales **11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018**, ubicados en la calle **AUTLAN S/N, DE LA COLONIA MITRAS SUR**, en esta Ciudad, con una construcción total de 4.00 metros cuadrados por construir; De lo anterior, el interesado acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 751-setecientos cincuenta y uno, de fecha 7-siete de Octubre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-021, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
2. Escritura Pública Número 1978-mil novecientos setenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-011, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

3. Escritura Pública Número 3,004-tres mil cuatro, de fecha 24-veinticuatro de diciembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público Suplente del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de bien inmueble a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V., del inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-039-005.
4. Escritura Pública Número 1,386-mil trescientos ochenta y seis, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública Número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta del inmueble identificado con el expediente catastral 11-039-009, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
5. Escritura Pública Número 4459-cuatro mil cuatrocientos cincuenta y nueve, de fecha 30-treinta de Enero del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-013, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
6. Escritura Pública Número 5249-cinco mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 5-cinco de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-020, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
7. Escritura Pública Número 5250-cinco mil doscientos cincuenta, de fecha 5-cinco de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-016, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
8. Escritura Pública Número 5,997-cinco mil novecientos noventa y siete, de fecha 27-veintisiete de Septiembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-010, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
9. Escritura Pública Número 32,130-treinta y dos mil ciento treinta, de fecha 19-diecinueve de Noviembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, ubicados en el Edificio en Condominio identificado como Centro Médico Monterrey, identificados con los expedientes catastrales 11-039-105, 11-039-107 y 11-039-126, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
10. Escritura Pública Número 32,294-treinta y dos mil doscientos noventa y cuatro, de fecha 19-diecinueve de Enero del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario

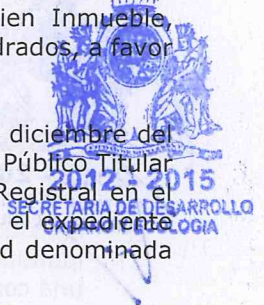




DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble ubicados en el Edificio en condominio identificado como Centro Médico Mitras Sur, sujeto a Régimen de Propiedad en condominio, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.

11. Escritura Pública Número 32,296-treinta y dos mil doscientos noventa y seis, de fecha 20-veinte de Enero del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble del Edificio en condominio identificado como Centro Médico Monterrey, identificado con el expediente catastral 11-039-106, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
12. Escritura Pública Número 33,181-treinta y tres mil ciento ochenta y uno, de fecha 12-doce de Noviembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Transmisión y Extinción Total de Fideicomiso, siendo el Patrimonio del Fideicomiso una parte de un Edificio en Condominio identificado como Centro Médico mitras Sur, sujeto a Régimen de propiedad en condominio, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
13. Escritura Pública Número 35,789-treinta y cinco mil setecientos ochenta y nueve, de fecha 31-treinta y uno de Enero del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-015, con superficie de 375.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
14. Escritura Pública Número 37,063-treinta y siete mil sesenta y tres, de fecha 4-cuatro de diciembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-003, con superficie de 375.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
15. Escritura Pública Número 1177-mil ciento setenta y siete, de fecha 13-trese de Febrero del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-019, con superficie de 187.50 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
16. Escritura Pública Número 1409-mil cuatrocientos nueve, de fecha 18-diceiocho de Mayo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente catastral 11-039-026, con superficie de 162.80 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
17. Escritura Pública Número 1742-mil setecientos cuarenta y dos, de fecha 2-dos de septiembre del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, identificado con el expediente



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

catastral 11-039-014, con superficie de 187.50 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.

18. Escritura Pública Número 6805-seis mil ochocientos cinco, de fecha 7-siete de Abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-040-016, con superficie de 250.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
19. Escritura Pública Número 6575-seis mil quinientos setenta y cinco, de fecha 11-once de Febrero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-040-017, con superficie de 250.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.
20. Escritura Pública Número 8054-ocho mil cincuenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-040-018, con superficie de 250.00 metros cuadrados, a favor de la sociedad denominada INMOBILIARIA TOVLEJA S.A. DE C.V.

ANTECEDENTES

1. En fecha 22-veintidós de Octubre del 2009-dos mil nueve, mediante oficio número 827/2009 JJGG-SEDUE/13a Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo; Uso de Edificación y Construcción (Ampliación y Regularización) para Hospital, en el inmueble ubicado en la calle Pablo A. González No. 709 poniente, en la Colonia Mitras Sur, de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 11-039-101, con superficie de 3,008.16 metros cuadrados, con una construcción total de 11,628.84 metros cuadrados.
2. En fecha 17-diecisiete de Enero del 2013-dos mil trece, dentro del expediente TM-000017-14, esta Secretaría, autorizó la demolición total de 250.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la calle Autlan No. 150, Colonia Mitras, identificado con el expediente catastral 11-039-010.
3. En fecha 4-cuatro de Febrero del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente TM-000017-14, esta Secretaría, autorizó la demolición total de 250.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la calle Autlan No. 150, Colonia Mitras, identificado con el expediente catastral 11-039-010.
4. En fecha 30-treinta de Junio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo TM-000155-14, esta misma Secretaría, autorizó la Demolición total de 187.00 metros cuadrados de construcción existente en el predio ubicado en la calle Autlan Sur No. 111, Colonia Mitras, identificado con el expediente catastral 11-040-016.
5. En fecha 19-diecinueve de Mayo del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo TM-000133-15, esta misma Secretaría, autorizó la Demolición total de 1983.00 metros cuadrados de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

construcción existente en los predios ubicados en la calle Pablo González No. 701, Colonia Mitras Sur, identificados con los expedientes catastrales 11-039-009, 11-039-016 y 11-039-020.

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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II y IV, 227 Fracción I y II, 227 Fracción II, III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción II, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 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 1 inciso b), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 3.18, 15 fracciones I y II, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

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 ubicados en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO, insertos en una zona HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, donde el uso solicitado para **3.18.1 JARDIN DE NIÑOS** se considera como **PERMITIDO**, y los usos para 3.18.2 PRIMARIA y 3.18 SECUNDARIA, son considerados como **CONDICIONADOS**. Resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "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. **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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables; **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 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 término indicados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, los predios en cuestión se encuentran ubicados en una zona clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, por lo tanto para éstos serán aplicables las fracciones I, II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **I. Predominancia:** De acuerdo a las distancias mencionadas en dicho requerimiento, y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de Enero del 2015-dos mil quince, del 100% de los lotes por la calle Autlan en ambos lados de las aceras, equivalente a 21-veintiun lotes totales, el 61.90%, que corresponde a 13-trece lotes, tienen uso diferente al habitacional, y el 38.10% que corresponde a 2-dos lotes tienen uso habitacional unifamiliar; Así mismo, del 100% de los lotes por la calle La Barca, en ambos lados de las aceras, equivalente a 13-trece lotes totales, el 84.61%, que corresponde a 11-once lotes, tienen uso diferente al habitacional, y el 15.39% que corresponde a 8-ocho lotes tienen uso habitacional unifamiliar; así mismo los lotes colindantes no tienen uso habitacional unifamiliar; por lo cual, se da por satisfecha dicha predominancia. **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-157/2015, de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/300/2015, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 19-diecinove de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-067, mediante el cual señala las recomendaciones para detectar, adecuar y corregir las áreas de riesgo para el proyecto de cambio de uso de suelo y regularización del plantel educativo, en el predio identificado con el expediente catastral 11-039-101.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 15,378.14 metros cuadrados distribuidos de la siguiente forma:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

	M2 Existente Autorizada	M2 Por Regularizar	Por construir	Const. Existente Por demoler	M2 Totales	Desglose de áreas
Sótano	2345.52	952.20	0.00	0.00	3297.71	Estacionamiento techado con capacidad para 55-cincuenta y cinco cajones. Área de almacén, mantenimiento, cuarto de máquinas, subestación y planta de emergencia.
Planta Baja	2340.66	1110.26	4.00 m2 (Caseta de estacionamiento lotes con exp. Catastral 11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018)	0.00	3454.92	Maternal y Preescolar (8-ochos aulas, salón de música, 2-dos aulas de maestros y baños); Laboratorio, sala de maestros, Dirección, Coordinación, oficinas, área de juegos, Neuromotor. Comedor de Primaria, Comedor de Secundaria, Juegos Preescolar, Recepción y Andén de acceso al estacionamiento subterráneo y acceso Principal al edificio por calle Autlán. En áreas descubiertas, cuenta con áreas jardinadas, y patio de primaria mayor y secundaria.
Primer Nivel	2345.45	1116.04	0.00	0.00	3461.49	Primaria (12-doce aulas, almacén, salones de música, computación, laboratorio, salones de arte, y Biblioteca Primaria).
Segundo Nivel	2344.94	932.99	0.00	0.00	3277.93	Secundaria (8-ochos aulas, sala de lecturas, salones de arte, aula de maestros, salón de música, laboratorio, aula de maestros, baños, y patio cubierto).
Tercer Nivel	1613.43	276.66	0.00	454.80	1890.09	Vestíbulo, Biblioteca secundaria, baños y Archivo
Total	10,990.00	4,388.14	4.00	454.80	15382.14	

VI.- Que de acuerdo a lo señalado en el apartado de Antecedentes de la presente resolución, el predio en cuestión ya cuenta con una autorización de Construcción, en el cual le fueron fijados los lineamientos urbanísticos para el predio identificado con el expediente catastral 11-039-101, con superficie total de 3008.16 metros cuadrados, de acuerdo a lo señalado en el antecedente presentado, de los cuales a una superficie de 1728.16 metros cuadrados (originalmente identificada con los expedientes catastrales 11-039-007, 11-039-017 y 11-039-001) fue aprobado el proyecto con un COS de 0.99, un CUS de 4.96, Área Libre de 0.007 y área Jardinada de 0.007; y para el resto de la superficie, es decir, 1280.00 metros cuadrados (la cual se desprende de los lotes originalmente identificados con los expedientes catastrales 11-039-014 con superficie de 187.50 metros cuadrados, 11-039-019 con superficie de 187.50 metros cuadrados, 11-039-003 con superficie de 375.00 metros cuadrados, 11-039-015 con superficie de 375.00 metros cuadrados, 11-039-026 con superficie de 162.80 metros cuadrados), el proyecto fue aprobado con un COS de 0.59 (750.00 metros cuadrados), CUS de 1.75 (2250.00 metros cuadrados), Área Libre de 0.41 (530.00 metros cuadrados) y área Jardinada de 0.41 (530.00 metros cuadrados); lo cual le genera un derecho reconocido a su favor,

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Cuarto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces la revisión de la presente solicitud. Ahora bien, analizado el proyecto presentado, en el cual se adicionan otros lotes al lote aprobado, para formar una superficie mayor como parte del proyecto general, por lo cual se realiza el análisis de lineamientos conforme a lo siguiente:

Del lote identificado con el expediente catastral **11-039-101** con superficie de 3015.955 metros cuadrados (el cual se conforma según escrituras de los predios originalmente identificados con los expedientes catastrales 11-039-014 con superficie de 187.50 metros cuadrados, 11-039-019 con superficie de 187.50 metros cuadrados, 11-039-003 con superficie de 375.00 metros cuadrados, 11-039-015 con superficie de 375.00 metros cuadrados, 11-039-026 con superficie de 162.80 metros cuadrados, y 11-039-007, 11-039-017 y 11-039-001, con una superficie total de 1728.155 metros cuadrados), se desprende el análisis en dos porciones del lote total; así como el análisis en dos porciones de los lotes identificados con los expedientes catastrales **11-039-005** con superficie de 212.20 metros cuadrados, **11-039-009** con superficie de 458.40 metros cuadrados, **11-039-010** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-011** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-013** con superficie de 439.00 metros cuadrados, **11-039-016** con superficie de 200.40 metros cuadrados, **11-039-020** con superficie de 203.18 metros cuadrados, **11-039-021** con superficie de 250.00 metros cuadrados; ahora bien, considerando lo anterior, se desprende el análisis de una porción del predio, donde el proyecto cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos conforme al análisis de la superficie de 1600.00 metros cuadrados (la cual se desprende de los predios identificados con los expedientes catastrales 11-039-003 con superficie de 375.00 m², 11-039-014, con superficie de 187.50 m², 11-039-019, con superficie de 187.50 m², 11-039-010 con superficie de 300.00 m², 11-039-011 con superficie de 300.00 m², y 11-039-021 con superficie de 250.00 m²), resultando lo siguiente:

SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ECOLOGÍA

Superficie = 1600.00 m ²	Norma		Proyecto	
	Coefficiente	M ²	coeficiente	M ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.75	1200.00	0.46	731.47
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	2720.00	1.5	2469.76
Área libre	0.25	400.00	0.54	868.53
CAV	0.15	208.00	0.27	437.49
No. de Niveles	4 Niveles		4 Niveles	

En cuanto a los lotes identificados con los expedientes catastrales **11-039-026**, con superficie de 162.80 m², **11-039-013** con superficie de 439.00 metros cuadrados, **11-039-020** con superficie de 203.18 metros cuadrados, **11-039-015** con superficie de 375.00 metros cuadrados, **11-039-009** con superficie de 458.40, **11-039-005** con superficie de 212.20 metros cuadrados y **11-039-016** con superficie de 200.40 metros cuadrados, que se anexan al proyecto, y que conjuntamente forman una superficie de 2050.98 metros cuadrados, insertos en una zona HM-Habitacional Multifamiliar del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, estos cumplen con cada uno de los lineamientos urbanísticos de acuerdo a la zona en que se encuentran, conforme al siguiente análisis:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Superficie = 2050.98 m2	Norma		Proyecto	
	Coficiente	M2	coeficiente	M2
Coficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.75	1538.24	0.54	1116.04
Coficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	3486.67	1.54	3159.29
Área libre	0.25	512.75	0.46	934.94
CAV	0.15	266.63	0.30	621.21
Número de Niveles Máximos	4 Niveles		4 Niveles	

En cuanto a los lotes identificados con los expedientes catastrales 11-040-016, con superficie de 250.00 m2, 11-040-017 con superficie de 250.00 metros cuadrados y 11-040-018 con superficie de 250.00 m2, que se anexan al proyecto como Estacionamiento Privado, y que conjuntamente forman una superficie de 750.00 metros cuadrados, insertos en una zona HM-Habitacional Multifamiliar del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, estos cumplen con cada uno de los lineamientos urbanísticos de acuerdo a la zona en que se encuentran, conforme al siguiente análisis:

Superficie = 750.00 m2	Norma		Proyecto	
	Coficiente	M2	Coficiente	M2
Coficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.75	562.50	0.005	4.00
Coficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	1275.00	0.005	4.00
Área libre	0.25	187.50	0.995	746.00
CAV	0.15	97.50	0.13	100.00
Número de Niveles máximos	4 Niveles		1 nivel	



2012 - 2015
conforme al plan
URBANO Y ECOLOGÍA

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con lo requerido conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, conforme al siguiente desglose:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:
Jardín de Niños	01-Un cajón por aula	8 aulas = 8-cajones	<u>78-setenta y ocho cajones.</u> De los cuales 56-cincuenta y seis cajones de encuentran dentro del predio (sótano), y 22-veintidós cajones se solucionan en los predios identificados con los expedientes catastrales 11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018
Primaria	01-un cajón por cada 150 m2 (UBS)	1646 m2 / 150 = 11 cajones	
Secundaria	01-un cajón por cada 150 m2 (UBS)	1566 m2 / 150 = 10 cajones	
TOTAL		29-veintinueve cajones	

VIII.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, se pudo constar que al momento de la visita no se le da uso a la propiedad, se realizan adecuaciones al interior. Aún no se realiza la demolición total sobre los lotes 009 y 016, aún existe edificación en uso, en el lote 021 existe construcción no referida en plano y sobre el nivel 3 se instala una estructura metálica para cubrir con lamina.

IX.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

número I15-067, mediante el cual señala las recomendaciones para detectar, adecuar y corregir las áreas de riesgo para el proyecto de cambio de uso de suelo y regularización del plantel educativo, en el predio identificado con el expediente catastral 11-039-101, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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.

X.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número LTA-157/2015, de fecha 13-trece de Mayo 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.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/300/2015, de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, 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.- 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 dado que de acuerdo al artículo 3 fracción VI y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, acompaña Constancia de Seguridad Estructural, realizado por el Ingeniero Raúl Salinas Jiménez, con cédula profesional 69635, para el inmueble ubicado en la calle Pablo González 709 entre las Barca y Tepatitlan, Colonia Mitras Centro.

Que de acuerdo a lo 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 AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO DE HOSPITAL A JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA, Y AMPLIACION DE 10,990.00 metros cuadrados)**, para los inmuebles identificados con los expedientes catastrales **11-039-005** con superficie de 212.20 metros cuadrados, **11-039-009** con superficie de 458.40 metros cuadrados, **11-039-010** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-011** con superficie de 300.00 metros cuadrados, **11-039-013** con superficie de 439.00 metros cuadrados, **11-039-016** con superficie de 200.40 metros cuadrados, **11-039-020** con superficie de 203.18 metros cuadrados, **11-039-021** con superficie de 250.00 metros cuadrados, y **11-039-101** con superficie de 3015.955 metros cuadrados, conjuntamente ubicados en la calle **AUTLAN S/N, DE LA COLONIA MITRAS SUR**, de esta Ciudad, formando una superficie total de 5379.135 metros cuadrados, con una construcción total de 15,378.14 metros cuadrados, de los cuales 10,990.00 metros cuadrados corresponden a la construcción existente autorizada y la regularización de 4,388.14 metros cuadrados, y la demolición parcial de 454.80 metros cuadrados de construcción existente; así como las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTO PRIVADO**, en los predios identificados con los expedientes catastrales **11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018**, ubicados en la calle **AUTLAN S/N, DE LA COLONIA MITRAS SUR**, en esta Ciudad, con una construcción total de 4.00 metros cuadrados por construir.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Ingeniero Raúl Salinas Jiménez, con cédula profesional 69635, y del cual se manifiesta como responsable mediante Carta Responsiva de fecha 5-cinco de Mayo del 2015-dos mil quince, además de considerar lo siguiente:**
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN DE 454.80 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.**
- C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- D) 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, altura de las edificaciones, etc.).
 - 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 para **JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA** en el predio en cuestión.
 - 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 56-cincuenta y seis cajones de estacionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que en el sótano del proyecto, además de mantener los 22-veintidós cajones resueltos en los predios ubicados en la calle Autlan s/n, identificados con los expedientes catastrales 11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- e) 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 la Fachada, 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 cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- f) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) 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.
- n) 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.

E) Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, escrito de fecha 19-diecinueve de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-067, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicho Patronato conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/300/2015, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- a) Para la Av. Gral. Pablo A. González Garza deberá respetar 21.00 metros medidos desde el eje central de la vía de ferrocarril hacia el predio.
- b) Para la calle Tepatitlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Autlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) Para la calle La Barca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros como mínimo.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Pablo A. González Garza, 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 Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Pablo A. González, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública

- 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

- 4) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente

- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

El acceso al andén deberá estar abierto a los usuarios al momento en que estos comiencen a arribar y ser aprovechado a su capacidad desde el momento de su apertura, ya que no deberán generarse filas vehiculares al exterior del Desarrollo.

- 6) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- 7) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 8) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 9) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 10) Respecto a los radios de giro al interior del predio, estos fueron revisados dentro del estudio de impacto vial, por lo que el desarrollador queda obligado a cumplir con el diseño de los pasillos de circulación de acuerdo al proyecto revisado.
- 11) Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:
 - De acuerdo a la información incluida dentro del Estudio de Impacto Vial el colegio contará con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

GRADO	Alumnos	ENTRADA	SALIDA
Secundaria	50	7:50 hrs	14:30 hrs
Primaria	110	7:50 hrs	14:15 hrs
Preescolar	30	8:15 hrs	13:30 hrs
Maternal	60		



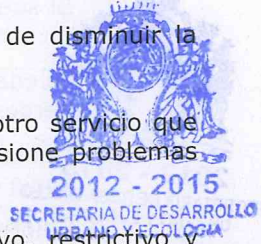
Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos tabulados, y que cualquier incremento de número de alumnos o modificaciones a los horarios deberá considerar un nuevo análisis vial, es decir un nuevo Estudio de Impacto Vial. Las presentes obligaciones se emiten considerando la mencionada población estudiantil y sus respectivos horarios.

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 4 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo a las recomendaciones proporcionadas dentro del Estudio de impacto Vial. En caso de ser necesario, se deberá realizar el ascenso y descenso de alumnos en dos carriles simultáneamente, a fin de evitar que la fila vehicular llegue a obstaculizar la vía pública.
- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de radiocomunicación o autoparlantes para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- De acuerdo a la propuesta vial presentada y con el fin de evitar la obstrucción de las vías colindantes, deberá restringir el estacionamiento en cordón en su colindancia, por lo que queda obligado a realizar los trámites respectivos ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
- Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.
 - Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.
 - Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
 - Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel.
 - En el caso de eventos extra-escolares (junta de padres de familia, eventos de graduaciones, deportivos o fechas conmemorativas, etc.), deberán realizarlos en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que el estacionamiento propuesto no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria.
 - Quedan obligados a implementar un servicio de Transporte Escolar, con el fin de disminuir la cantidad de vehículos que pudieran llegar al centro educativo.
- 12) 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.
- 13) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
- 14) 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, dentro de las cuales se encuentra el paso a desnivel Simón Bolívar-Pablo A. González, el cual está previsto dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-157/2015, de fecha 13-trece de Mayo del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

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

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

3. No deberán existir espacios, 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 vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas siendo los límites de 55 dB (A) de 07:00 a 16:00 horas, horario propuesto en la ficha ambiental, (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994 para escuelas con canchas deportivas).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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 interior 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 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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. 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

16. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (en caso de contar con laboratorio de Química y Biología).
17. Los residuos que se generen debido a la actividad del establecimiento 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,



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

21. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 16-dieciseis 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 de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 28-veintiocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 44-cuarenta y cuatro 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 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 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 con el artículo 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.

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

SÉPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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 la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

ING. TOMAS DAVID MACÍAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB/MYNL/zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Martin Sierra Ramirez siendo las 14:15 horas del día 19 del mes de Junio del 2015

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angelica Muñoz
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Jose Martin Sierra Ramirez
FIRMA [Firma]