



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2415/2016  
EXP. ADM. L-043/2016  
Página 1 de 10

**INSTRUCTIVO**

**C. PEDRO DE ISRAEL RANGEL RENDON**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN CIVIL**  
**DENOMINADA "UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE**  
**CIENCIAS Y ESTUDIOS SUPERIORES", A.C.**  
CALLE COLON SUR No. 213, ZONA CENTRO,  
GUADALUPE, N.L.  
**PRESENTE.-**

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-043/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, por el **C. PEDRO DE ISRAEL RANGEL RENDON**, en su carácter de Representante Legal de la asociación denominada **"UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE CIENCIAS Y ESTUDIOS SUPERIORES" , A.C.** quien acredita su personalidad y la existencia legal de la Asociación Civil mediante Escritura Publica Numero 2,899-dos mil ochocientos noventa y nueve de fecha 17-dieciséis de Octubre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Titular de la Notaría Publica número 16-dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, del cual es arrendatario del predio ubicado en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN N° 7651-1 AL 7651-39 EN LA COLONIA SAN BERNABE**, jurisdicción de este municipio, e identificado con los números de expediente catastral **60-169-004, 60-169-005, 60-169-015, 60-169-016 y 60-169-019**, acreditando mediante contrato de arrendamiento mismo que fue ratificado dentro del Acta Fuera Protocolo de número 13,486-trece mil cuatrocientos ochenta y seis, con fecha del 13-trece de Enero del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Rosales, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 16-dieciséis, con ejercicio en este primer Distrito en el Estado; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION CORRESPONDIENTE A 338.40 METROS CUADRADOS) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES VARIOS, UNIVERSIDAD Y PREPARATORIA) Y CAMBIO DE USO (UNICAMENTE EN LOCALES 23, 24, 25 Y 26 PARA UNIVERSIDAD Y PREPARATORIA) EN LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el lote 004 tiene una superficie de 176.00 metros cuadrados, el lote 005 tiene una superficie de 176.00, el lote 015 tiene una superficie de 176.00, el lote 016 tiene una superficie de 528.00 y el lote 019 tiene una superficie de 392.00 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,448.00 metros cuadrados, con una construcción total de 4,125.52 metros cuadrados de los cuales son autorizados 3,786.92 metros cuadrados, 338.40 metros cuadrados son por regularizar y en cuanto al Uso de Edificación 450.20 metros cuadrados son por aprobar de Universidad y Preparatoria, de los cuales 112.80 metros cuadrados son por ampliar y 337.40 metros cuadrados son para el cambio de uso de edificación; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Acta fuera de protocolo número 8,879/2004-ocho mil ochocientos setenta y nueve diagonal dos mil cuatro, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 10-diez, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un contrato de compra venta del bien inmueble que celebran por una parte el señor Carlos Sepúlveda Martínez como "La Parte Vendedora" y por la otra parte la señora Rosa Velia Saldívar Carranza como "La parte Compradora" del lote de terreno marcado con el número 04-cuatro de la manzana 40-cuarenta zona 02-dos con una superficie de 176.00-ciento setenta y seis metros cuadrados, que el mencionado inmueble se encuentra libre de

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
8. 4



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2415/2016  
EXP. ADM. L-043/2016  
Página 2 de 10

todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago del impuesto predial que le corresponde e identificado bajo el expediente catastral número 60-169-004.

Acta fuera de protocolo número 8,878/2004-ocho mil ochocientos setenta y ocho diagonal dos mil cuatro, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 10-diez, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un contrato de compra venta del bien inmueble que celebran por una parte el señor Carlos Sepúlveda Martínez como "La Parte Vendedora" y por la otra parte la señora Rosa Velia Saldívar Carranza como "La parte Compradora" del lote de terreno marcado con el número 05-cinco de la manzana 40-cuarenta zona 02-dos con una superficie de 176.00-ciento setenta y seis metros cuadrados, que el mencionado inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago del impuesto predial que le corresponde e identificado bajo el expediente catastral número 60-169-005.

Acta fuera de protocolo número 8,880/2004-ocho mil ochocientos ochenta diagonal dos mil cuatro, de fecha 25-veinticinco de Octubre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Antonio Salinas Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 10-diez, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene un contrato de compra venta del bien inmueble que celebran por una parte el señor Carlos Sepúlveda Martínez como "La Parte Vendedora" y por la otra parte la señora Rosa Velia Saldívar Carranza como "La parte Compradora" del lote de terreno marcado con el número 15-quince de la manzana 40-cuarenta zona 02-dos con una superficie de 176.00-ciento setenta y seis metros cuadrados, que el mencionado inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago del impuesto predial que le corresponde e identificado bajo el expediente catastral número 60-169-015.

Escritura Pública número 8,824-ocho mil ochocientos veinticuatro, de fecha 20-veinte de Abril del 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 28-veintiocho, la cual contiene un contrato de compra venta del bien inmueble que celebran por una parte el señor Rodolfo Adolfo Cano Martínez como "La Parte Vendedora" y por la otra parte la señora Rosa Velia Saldívar Carranza como "La parte Compradora" del lote de terreno marcado con el número 16-dieciséis de la manzana 40-cuarenta zona 02-dos Ubicado en la colonia San Bernabé, Topo Chico, de esta ciudad, con una superficie de 528.00-quinientos veintiocho metros cuadrados, que el mencionado inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago del impuesto predial que le corresponde e identificado bajo el expediente catastral número 60-169-016.

Escritura Pública número 8,823-ocho mil ochocientos veintitrés, de fecha 20-veinte de Abril del 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 28-veintiocho, la cual contiene un contrato de compra venta del bien inmueble que celebran por una parte el señor Claudio Alberto Cano Martínez y su esposa Alicia Arámbula Saucedo como "La Parte Vendedora" y por la otra parte la señora Rosa Velia Saldívar Carranza como "La parte Compradora" del lote de terreno marcado con el número 19-diecinueve de la manzana 40-cuarenta zona 02-dos Ubicado en la colonia San Bernabé, Topo Chico, de esta ciudad, con una superficie de 392.00-trecientos noventa y dos metros cuadrados, que el mencionado inmueble se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y al corriente del pago del impuesto predial que le corresponde e identificado bajo el expediente catastral número 60-169-019.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2415/2016  
EXP. ADM. L-043/2016  
Página 3 de 10

**ANTECEDENTES**

En fecha 10-diez de Agosto del año 2005-dos mil cinco, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del oficio SEDUE-DCU-CM-246/2005 y expediente administrativo L-361/2005, Autorizo Las Licencias de Uso de Suelo y de Uso de Edificación para Locales Comerciales varios (39-treinta y nueve Locales ) y Municipal de Construcción (regularización y Ampliación) , respecto al inmueble ubicado en Avenida Lincoln S/N ,en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastral es 60-169-004,005,015,016 y 019, el cual tiene una superficie total de 1448.00 m2, con una construcción total de 3,786.92 m2.

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 párrafo inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracción X, 226 Fracción I y II, 227 fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 6, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 48, 49, 139, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 12 Fracciones I a VI, 14 fracciones I a la VIII, 15 fracciones I a la IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones III y IX, 21, 22, 30, y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** , en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.18.4 PREPARATORIAS Y 3.18.7 UNIVERSIDAD**, se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "**ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje.**"...



**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,125.52 metros cuadrados, distribuidos en 04-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	1,448.20	0.00	1,448.20	Área para 34- cajones de estacionamiento
PLANTA BAJA	802.30	1,12.80	915.10	13-trece locales comerciales , escaleras, 04-cuatro cajones de estacionamiento y área de andén
NIVEL 1	802.30	112.80	915.10	09-nueve locales comerciales, <b>área de Universidad y Preparatoria</b> ( área de recepción, biblioteca, sala de computo, 04-cuatro aulas, administración, laboratorio, dirección, baños y escaleras
NIVEL 2	734.32	112.80	847.12	13-trece Locales Comerciales y escaleras
<b>Total</b>	<b>3,786.92</b>	<b>338.40</b>	<b>4,125.52</b>	<b>22-locales comerciales, UNIVERSIDAD, PREPARATORIA y estacionamiento para 38-cajones</b>



**IV.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 05-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, se observó que al momento de la visita se pudo constar que al predio solicitado no se da uso alguno, la edificación de referencia se encuentra deshabilitada. En general la edificación si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles y en general la distribución de la plaza, como diferencia se pueden describir que el sótano cuenta con una salida no referida en plano, hacia la calle Primera Magistratura y no se habilita jardín en el lote, si se habilitan las áreas de estacionamiento referidas en el plano del proyecto presentado. Cabe señalar que las áreas indicadas como jardín de acuerdo a los antecedentes eran jardineras.

**V.-** El solicitante acompaña Carta de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, en la cual se compromete a utilizar la puerta localizada en el sótano, a la altura de la calle Primera Magistratura, únicamente como salida de emergencia.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en la Reforma por modificación al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el Periódico Oficial número 150 de fecha 09-nueve de Diciembre de 2002-dos mil dos, y a la fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 de fecha 16-dieciseis de Diciembre de 2002-dos mil dos, de acuerdo a el antecedente presentado bajo el expediente L-361/2005, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso (CAI) y a la superficie total de 1,448.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (1,013.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.63 (915.10 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** (14,480.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.84 veces (4,125.52 metros cuadrados) un **Área Jardinada** de **0.15** (217.20 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.094 metros cuadrados y antecedente en el cual subsano su área faltante con la donación de un árbol de especie Encino de 02-dos pulgadas de diámetro medido a 1.20 de altura, de la cual la dirección de ecología recibió copia simple de la factura de la compra de dicho árbol en fecha de 22-veintidos de Agosto del año 2005-dos mil cinco; **Área Libre** de **0.30** (434.40 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (532.90 metros cuadrados).

**VII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, cabe señalar que acuerdo a los antecedentes presentados contaba con 43-cuarenta y tres cajones de estacionamiento para los 39-treinta y nueve locales comerciales; en los locales 10,11,12 y 13 requería 09-nueve cajones quedando 34-treintay cuatro cajones para

Handwritten signatures and initials in blue and purple ink.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

los demás locales, ahora bien en el presente caso solicita el cambio de uso de edificación (en los locales 10,11,12 y 13) para universidad y preparatoria en el cual requiere solo 04-cuatro cajones y un espacio para andén, por lo que sigue cumpliendo con el área de estacionamiento con un total de 38-treinta cajones.

**VIII.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 0428/2016, dentro del Dictamen LTA-000047/2016 de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, señala 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 y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**IX.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente dictamen conforme a los documentos presentados por el solicitante:

Mediante oficio número **DT/V/186/2016** de fecha **20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis**, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano y Estudio de Impacto Vial presentados por el interesado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones y obligaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Abraham Lincoln N° 7651-1 al 7651-39, en la Colonia San Bernabé de esta ciudad, identificado con el número de expediente catastral 60-169-004, 005, 015, 016 y 019, en la cual señala que en los estudios de vialidad **No se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio y deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida. Abraham Lincoln, deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio, b) Para la calle Primera Magistratura, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y c) En la esquina formada por las intersecciones de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

**XI.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió documento de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número **I16-074**, mediante el cual señala las medidas de prevención con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Abraham Lincoln N° 7651, locales 23 al 26, entre Primera Magistratura y Banco Central de la Colonia San Bernabé de esta ciudad, identificado con los números de expediente catastral 60-169-004, 005, 015, 016 y 019, 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.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION CORRESPONDIENTE A 338.40 METROS CUADRADOS) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES VARIOS, UNIVERSIDAD Y PREPARATORIA) Y CAMBIO DE USO (UNICAMENTE EN LOCALES 23, 24, 25 Y 26 PARA UNIVERSIDAD Y PREPARATORIA) EN LOCALES COMERCIALES VARIOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gov.mx](http://www.mty.gov.mx)

R  
M  
4  
8



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2415/2016  
EXP. ADM. L-043/2016  
Página 6 de 10

**ABRAHAM LINCOLN N° 7651-1 AL 7651-39 EN LA COLONIA SAN BERNABE**, jurisdicción de este municipio, e identificado con los números de expediente catastral **60-169-004, 60-169-005, 60-169-015, 60-169-016 y 60-169-019**, el lote 004 tiene una superficie de 176.00 metros cuadrados, el lote 005 tiene una superficie de 176.00, el lote 015 tiene una superficie de 176.00, el lote 016 tiene una superficie de 528.00 y el lote 019 tiene una superficie de 392.00 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,448.00 metros cuadrados, con una construcción total de 4,125.52 metros cuadrados de los cuales son autorizados 3,786.92 metros cuadrados, 338.40 metros cuadrados son por regularizar y en cuanto al Uso de Edificación 450.20 metros cuadrados son por aprobar de Universidad y Preparatoria, de los cuales 112.80 metros cuadrados son por ampliar y 337.40 metros cuadrados son para el cambio de uso de edificación

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

**A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 3 y 3 de 3), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.**

**B. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.**

**C. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Universidad en el inmueble en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto para el giro solicitado (04-cuatro cajones).**
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.
9. 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.

**D. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DT/V/186/2016 de fecha 20-veinte de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, plano y Estudio de Impacto Vial presentados por el interesado, siendo lo siguiente:**

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 1) El proyecto presentado cuenta con un antecedente autorizado donde se dispone de un área de estacionamiento ubicado en la planta sótano. El presente proyecto respeta el proyecto autorizado en los aspectos concernientes a vialidad (accesos, pasillos de circulación, cajones de estacionamiento, rampas) por lo que se da visto bueno a la propuesta condicionado a cumplir con lo indicado en el presente dictamen.
- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Av. Abraham Lincoln, deberá respetar un ancho total de 62.50 metros, 31.25 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - b) Para la calle Primera Magistratura, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por las intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 3) El Predio y la construcción cuentan con afectación vial por la Av. Abraham Lincoln, 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Av. Abraham Lincoln, 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.

- 4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) Con respecto al andén para ascenso y descenso de alumnos, considerando la revisión realizada dentro del estudio de impacto vial se determina operativamente factible, debiendo de cumplir con lo siguiente:
  - El carril de circulación al interior del predio (andén) deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso de alumnos de 1 metro de ancho (banqueta).
  - De acuerdo a la propuesta vial presentada y con el fin de evitar la obstrucción de las vías colindantes y proporcionar mayor visibilidad facilitando la entrada y salida vehicular del andén y las zonas de estacionamiento, 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.
  - 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

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gov.mx](http://www.mty.gov.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que el estacionamiento propuesto no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria.

- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.

**E. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio número 0428/2016, dentro del Dictamen LTA-000047/2016 de fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría 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**

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**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. 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.

**Emisiones al Aire**

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 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 de 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 de 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 04-cuatro 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 22-veintidos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 26-veintiseis 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**

- 23. En caso de contar con el permiso de los anuncios panorámicos tipo "c" ubicado en el estacionamiento y los anuncios tipo "b" instalados en la fachada del establecimiento deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

F. Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción señaladas mediante documento de fecha 15-quinque de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del Reporte número **I16-074**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., las cuales se deberán implementar para el proyecto de un Plantel Educativo (nivel medio superior y superior), en relación al inmueble ubicado en la Avenida Abraham Lincoln N° 7651, locales 23 al 26, entre Primera Magistratura y Banco Central de la Colonia San Bernabé de esta ciudad, identificado con los números de expediente catastral 60-169-004, 005, 015, 016 y 019, quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**TERCERO:** Se hace saber 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.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**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 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.

**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 apereibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** 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 y el C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS / AEDC / gfm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Pedro De Israel Rangel Rendon siendo las 12:55 horas del día 22 del mes de Septiembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Ignacio Ramirez  
FIRMA [Firma]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Pedro de Israel Rangel Rendon  
FIRMA [Firma]