



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA INNOVADORA DE LA EDUCACIÓN, S.C.  
CON DOMICILIO EN LA CALLE HAMBURGO NO. 123,  
COLONIA ALTA VISTA, 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 29-veintinueve días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo **No. L-000145/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Rafael Serna Garza, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INNOVADORA DE LA EDUCACIÓN, SOCIEDAD CIVIL** quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública No. 19,234-diecinueve mil doscientos treinta y cuatro de fecha 20-veinte de Octubre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Titular No. 90 correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; y la existencia legal de dicha persona moral mediante Escritura Pública No. 955 de fecha 20-veinte de septiembre de 1983-mil novecientos ochenta y tres pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público Titular No. 33 con ejercicio en Monterrey N. L.; como propietaria del inmueble ubicado en la calle **HAMBURGO No. 123, COLONIA ALTA VISTA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **31-223-005**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 6437-seis mil cuatrocientos treinta y siete, de fecha 28-veintiocho de Junio de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Mario López Ramírez, Titular de la Notaría Pública Número 16-dieciséis, en este Municipio; por la cual solicita la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA JARDÍN DE NIÑOS Y SECUNDARIA CON PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,050.00 metros cuadrados, con una construcción total de 2,100.00 metros cuadrados, de los cuales 1,625.00 metros cuadrados están previamente autorizados y 475.00 metros cuadrados son por regularizar.

**ANTECEDENTES**

Anexa copia simple de Acta número 23/89 por medio de la cual, la Comisión de Planificación del estado de Nuevo León, de fecha 07-siete de Julio de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, bajo el expediente administrativo 1482/89, autorizó el Uso de suelo y el Proyecto de Construcción de un Plantel educativo a nivel Primaria, en un predio con superficie de 1,050.00 metros cuadrados y un área de construcción de 1,561.00 metros cuadrados, localizado en la calle Hamburgos No. 123 Col Alta Vista, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 31-223-005.

Anexa copia simple de plano por el que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 25-veinticinco días del mes de Julio de 1990-mil novecientos noventa, bajo el expediente administrativo 6613/90, aprueba los aspectos urbano, zonificación, alineamiento y uso de suelo para escuela, respecto al predio ubicado en la calle Hamburgos No. 123 Col Alta Vista, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 31-223-005, el cual tiene una superficie total de 1050.00 m2 con una construcción total de 1,625.00 m2.





SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 2 de 13

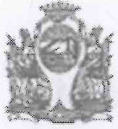
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente y

### 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, 133 Fracción I, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II y IV, 227 Fracción II, y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracciones I y II, 283 Fracciones I y VI, 284, 285, 286, 287, 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 II punto 2, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracción I, II, III y IV, 36, 46, 47, 49, 52, 73, 128 fracción II, 139, 156, 157 Fracciones I y II 158, 159, 161 Fracciones I y X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 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; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95,96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey,

**II.-** De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, dado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 24 de Septiembre del 2015, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 137, el 28 de Octubre de 2015, 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una zona indicada como **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**, e inserto en una zona HU- HABIATCIONAL UNIFAMILIAR, donde solo se podrán desarrollar los usos de suelo permitidos en dicha zona, y respetarse los lineamientos indicados en la misma, toda vez, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 128 fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León que señala: "...II *Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas; hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales; estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.*" Los usos de suelo solicitados no se contraponen a los destinos para los que fue creado como equipamiento, contrario a ello están en total armonía con lo señalado por el artículo 133 fracción I de la ley en cita, por lo que considerando lo anterior la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta secretaria emitió oficio No. DPTDU 508/2016 de fecha 13-trece de Julio de 2016-dos mil dieciséis en el cual establece lo siguiente; "...El reglamento de zonificación del Municipio de Monterrey menciona Equipamientos y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino de suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tiene como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública. El mismo reglamento menciona en el Artículo 35. En las zonas y predios indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES), se podrán desarrollar, además de los usos y destinos de suelo señalados





para estos predios o inmuebles, los que se permitan en las zonas donde se encuentren insertos, debiéndose en ambos casos respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas... Dicho lo anterior el uso para Secundaria y Jardín de Niños, está **Condicionado** en la zona en la que se encuentra inmerso, determinado por la Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y Estacionamientos, que regula la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo por cada zona secundaria que conforman al área de estudio. Los usos del suelo establecidos en esta Matriz, se ajustan a lo definido en el Artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Y deberá respetar y dictaminar con los lineamientos urbanísticos correspondientes a la zona donde se encuentra inserto, Habitacional Unifamiliar (HU), **COS 0.8, CUS 2 Y CAV 0.1**, los que establece el Programa de Desarrollo Urbano Distrito Tec y con el resto de los lineamientos y requisitos necesarios de acuerdo a los planes y reglamentos vigentes." Por lo tanto, al encontrarse el predio que nos ocupa inmerso en una zona **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR** y que los usos solicitados son considerados en el ámbito de la educación, por consistir estos en **3.18.1 JARDIN DE NIÑOS** y **3.18.3 SECUNDARIAS**, que son señalados como **CONDICIONADOS**, resultando viable informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "ARTÍCULO 137. La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:... **II CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, los usos solicitados de **Jardín de Niños y Secundaria** son considerados como **condicionados** y que además de ello, el predio que nos ocupa se encuentra inmerso en una zona indicada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, por lo tanto le son aplicables los Requerimientos **I, II, III y IV**, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

**Requerimiento I.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 16-dieciseis de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se realizó microzonificación donde se pudo constar que en una distancia de 100 metros del predio hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles se encuentra una cantidad de 18-dieciocho lotes colindantes de los cuales 12-doce lotes tienen un uso diferente al habitacional unifamiliar que corresponden al 66-sesenta y seis por ciento de los lotes colindantes y ambos de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar habitado.

**Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1698/2016 y expediente número LTA-000168/2016, de fecha 20-veinte de Mayo de 2016 emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

**Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/268/2016, de fecha 3-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a impacto vial realizado por UNIÓN Consultoría y Proyectos de fecha febrero de 2016-dos mil dieciséis 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.

**Requerimiento IV.-** Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el que concluye que se deberán de seguir las recomendaciones emitidas en ese reporte (I16-191) para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de los inmuebles para el proyecto de INNOVADORA DE EDUCACIÓN S.C., en el inmueble ubicado en la calle Hamburgo #123 entre calle Galicia y Eugenio Garza Sada, de la Colonia AltaVista, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-223-005.

**V.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,100.00 metros cuadrados distribuidos en tres niveles, conforme a lo siguiente:

Área	M2 Autorizados	M2 Regularizar	M2 totales	Distribución de áreas
Planta Baja	575.00 M2	161.13	736.13 M2	Almacén recepción, dirección, servicios sanitarios, escaleras, centro de carga, área de basura, 10-diez cajones de estacionamiento y área de andén.
Nivel 1	575.00 M2	155.32	730.32 M2	03-tres aulas de Jardín de niños, 08-ocho aulas de primaria, salón de cómputo, sala de maestros, cuarto de aseo, servicios sanitarios y escaleras.
Nivel 2	475.00 M2	158.55	633.55	05- cinco aulas de secundaria 02-dos salones de cómputo, biblioteca, laboratorio, oficina, sala de maestros, servicios sanitarios y escaleras.
Total	1,625.00 M2	475.00	2,100.00 M2	Área de Oficinas y estacionamiento descubierto para 02-dos cajones.





**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos indicados en el OFICIO No. DPTDU 508/2016 emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey los cuales de acuerdo a la superficie total de 1,050.00 metros cuadrados, se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (840.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (736.13 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 (2,100.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.00 (2,100.00 metros cuadrados); Área Libre de 0.20 (210.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (313.87 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (105.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto no presenta área destinada para área verde por lo tanto NO CUMPLE con el coeficiente de área verde, sin embargo al tratarse de una regularización es aplicable lo señalado en el Artículo 166 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, que indica lo siguiente: " *Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado*"; Ahora bien, en respuesta a lo anterior La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, una vez que el interesado acredita la antigüedad citada (copia del recibo de pago del impuesto predial de fecha 21-veintiuno de enero del 2010-dos mil diez, folio número 96012069) mediante el oficio número 2535/DIEC/2016 que forma parte del expediente LTA-000168/16 de fecha 11-once de julio de 2016-dos mil dieciséis, hace mención que se deberá **compensar al vivero la cantidad de 08-ocho arboles de la especie encino, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido 1.20m de altura**, por lo cual el interesado para dar cumplimiento anexa factura número 18220 de fecha 22-veintidós de Julio de 2016-dos mil dieciséis expedida por Viveros Saldivar; En cuanto al Número de Niveles máximos permitidos: 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 3-tres niveles, con una altura máxima permitida por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.00 metros por nivel medido a partir del punto más alto hasta la parte superior de losa.

**VII.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo toda vez que si bien es cierto del plano del antecedente citado, se desprende el requerimiento de 10-diez cajones también lo es, que al hacerse una nueva distribución de las diversas áreas, se tiene que de acuerdo a lo señalado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec antes citado, para el predio que nos ocupa, para el giro de Primaria se autorizaron 10-diez cajones según plano de antecedente antes citado, ahora bien, de acuerdo al plano del proyecto presentado al presente se efectuó una distribución en la que se redujo el área efectiva para dicho uso, donde conforme al análisis se tienen 271.00 metros cuadrados, en los que se requiere 01-un cajón por cada 215 metros cuadrados de servicio, resultando el requerimiento de 01-un cajón; en cuanto a la ampliación de uso, para el giro de Jardín de niños, requiere 1.5-un cajón y medio cajón por aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado se tienen 3-tres aulas destinadas a dicho giro resultando el requerimiento de 5-cinco cajones, y para el giro de Secundaria, requiere 01 cajón por cada 215.00 metros cuadrados de servicio, donde de acuerdo al análisis del proyecto se tiene un área efectiva de 181.00 metros cuadrados, por lo que requiere 01-un cajón; dando un requerimiento total de 7-siete cajones, los cuales se siguen cumpliendo con 10-diez cajones dentro del predio.

**VIII.-** De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 16-dieciseis de Mayo del 2016- dos mil dieciséis, se pudo constar que: en la propiedad no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación y se da uso de Institucional Educativa Primaria y el inmueble coincide con las áreas indicadas en el plano presentado al momento de la misma.





SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 6 de 13

**IX.-** Presenta Dictamen Técnico emitido por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el que concluye que se deberán de seguir las recomendaciones emitidas en ese reporte (I16-191) para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de los inmuebles para el proyecto de INNOVADORA DE EDUCACIÓN S.C., en el inmueble ubicado en la calle Hamburgo #123 entre calle Galicia y Eugenio Garza Sada, de la Colonia AltaVista, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-223-005.

**X.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1698/2016 y expediente número LTA-000168/2016, de fecha 20-veinte de Mayo de 2016 emitió dictamen en materia ambiental, indicando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/268/2016, de fecha 3-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al Estudio de impacto vial realizado por UNIÓN Consultoría y Proyectos en febrero de 2016-dos mil dieciséis, firmado por el Ing. Hugo Sánchez Rodríguez con cedula profesional No 4862307, planos del proyecto actual y demás documentos presentados 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.-** En fecha 10-diez de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la calle Hamburgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras En los estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XIII.-** 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 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4c, acompaña Estudio de Revisión Estructural, realizado por el Ing. Hugo Sánchez Rodríguez con cédula profesional 4862307, para el inmueble ubicado en la calle Hamburgo No. 123 Col. Alta Vista, con expediente catastral 031-223-005.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA JARDÍN DE NIÑOS Y SECUNDARIA CON PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**, para el predio ubicado en la calle **HAMBURGO NO.123 COLONIA ALTA VISTA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **031-223-005**, el cual tiene una superficie de 1,050.00 metros cuadrados, con una construcción total de 2,100.00 metros cuadrados, de los cuales 1,625.00 metros cuadrados están previamente registrados y 475 metros cuadrados son por regularizar.



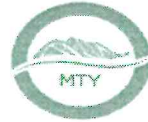




**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.**
- B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
  - b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  - c) Deberá de respetar el uso de edificación para **JARDIN DE NIÑOS, Y SECUNDARIA**, que aquí se autoriza y **PRIMARIA** previamente autorizado, en el predio en cuestión.
  - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función **7-siete** cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - 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) 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 8 de 13

C) Deberá respetar Dictamen Técnico emitido por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, en el que concluye que se deberán de seguir las recomendaciones emitidas en ese reporte (I16-191) para la prevención de incendios y seguridad humana de trabajadores y vecinos de los inmuebles para el proyecto de INNOVADORA DE EDUCACIÓN S.C., en el inmueble ubicado en la calle Hamburgo #123 entre calle Galicia y Eugenio Garza Sada, de la Colonia AltaVista, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-223-005.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/268/2016, de fecha 3-tres de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

El proyecto presenta un antecedente autorizado para nivel primaria, en el cual no se contemplaba andén de ascenso y descenso de alumnos. El proyecto presentado a revisión pretende la autorización para Jardín de Niños y Secundaria, presentando una propuesta al interior del predio para un andén vehicular con capacidad de hasta 12 vehículos al interior del predio (de acuerdo al grafico presentado dentro del estudio de impacto vial).

Considerando que de acuerdo a escrito presentado, firmado por el Lic. Rafael Serna Garza, la población esperada de los niveles preescolar y secundaria será inferior que la población actual y esperada del nivel primaria autorizado, y que de acuerdo al estudio de impacto vial se señala como 5 vehículos como la cantidad optima de capacidad del andén, para su buen funcionamiento y rápido desalojo, se da visto bueno a la propuesta presenta condicionado a cumplir con los siguientes obligaciones.

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría
  - a) Para la calle Hamburgo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
3. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
5. El acceso vehicular a las zonas de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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.

6. 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 plantel educativo contará con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

Nivel	Población Actual.	Población Esperada	Hora de Entrada	Hora de Salida
Preescolar	49	50	8:00 hrs	12:00 hrs y 13:00 hrs
Primaria	120	100	8:00 hrs	14:00 hrs
Secundaria	7 ms 8 ms 9ms	41	7:50 hrs	14:10 hrs

- 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, número de aulas 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.
- De acuerdo a los análisis realizados en el Estudio de Impacto Vial, deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 7 vehículos simultáneamente en los andenes para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin.
- El carril de circulación al interior del predio (andén) deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros y se deberá habilitar una banqueta o un espacio donde se resguardarán los alumnos de manera segura para realizar el ascenso y descenso de alumnos con un ancho mínimo de 1 metro colindante al carril de circulación (andén).
- Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- 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.



R  
@

9  
4

S.





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 10 de 13

- 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 servicio de Transporte Escolar y programas de vehículo compartido, con el fin de disminuir la cantidad de vehículos que pudieran llegar al centro educativo, considerando vehículos que puedan realizar sus maniobras al interior del colegio.
7. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
8. 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 1698/2016, expediente LTA-168/2015, de fecha 20-veinte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, 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**

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 casa habitación, 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 14:10 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.
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.

EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2016-2018





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 12 de 13

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

#### Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1 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 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 08-ocho árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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

**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 Suelo (ampliación) y 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 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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

OFICIO No. SEDUE 2958/2016  
EXP. ADM. L-145/2016  
Página 13 de 13

**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 los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

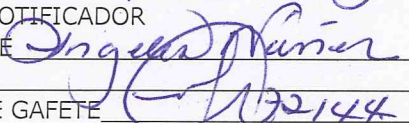


  
**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS /AEDC/kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse

José Hernán Rodríguez Infante.  
- siendo las 13:35 horas del día 19 del mes de Octubre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angela Muñoz  
FIRMA   
NO. DE GAFETE 02144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE José Hernán Rodríguez Infante  
FIRMA 



