



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2871/2016
EXP. ADM. L-201/2016
Página 1 de 11

INSTRUCTIVO

**C. VERONICA ALEJANDRA RIVERA MORALES
CON DOMICILIO EN MISION SAN LUCAS N°6227,
COL. MISION CUMBRES, MONTERREY 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 15-quince días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000201/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26-veintiseis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, por la C. Verónica Alejandra Rivera Morales, en su carácter de propietario de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA ABRAHAM LINCOLN No. 234 Y 236, COLINIA MITRAS NORTE** en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **70) 27-233-002, 27-233-040 y 27-233-057**; los cuales acreditan mediante Escritura Número 2189-dos mil ciento ochenta y nueve de fecha 21-veintiuno de Diciembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría número 2-dos con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA JARDIN DE NIÑOS EN PRIMARIA Y ESTACIONAMIENTO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de 200.00 m2, 177.60 m2, 177.60 m2, que juntos conforman una superficie Total de **555.20 metros cuadrados**, con una construcción total autorizada de **877.20 metros cuadrados**, mismos que son por aprobar la Regularización de Uso de Edificación; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

ANTECEDENTES

En fecha 24-veinticuatro de Marzo de 1994, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, **Autorizo La Licencia de Uso de Suelo para Jardín de Niños**, dentro del expediente administrativo 4162/94, para el predio identificado bajo el número de expediente catastral 27-233-040, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln N° 234, Colonia Mitras Norte de esta Ciudad.

En fecha 08-cho de Marzo del 2011-dos mil once, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, **Autorizo Las Licencias de Uso de Suelo y de Uso de Edificación(Regularización) y Construcción (regularización) para Primaria y Estacionamiento**, bajo el número de oficio SEDUE 0645/2011, dentro del expediente administrativo L-545/2010, para los predios identificados bajo los números

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

de expedientes catastrales 27-233-002, 27-233-040 y 27-233-057, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln N° 234, Colonia Mitras Norte de esta Ciudad, con una construcción total de 877.20 metros cuadrados, en una superficie total de terreno de 555.20 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191, fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III puntos 3.18, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 identificados con los expedientes catastrales **27-233-002, 27-233-040 y 247-233-057**, se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una Zona Clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por la calle Río Magallanes para el lote 002, en el cual de acuerdo a lo mencionado en el apartado de antecedentes se le aprobó para uso de **ESTACIONAMIENTO** y **CMICORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por la Avenida Lincoln solo los lotes **057 y 040**, donde el uso solicitado para **3.18.1 JARDIN DE NIÑOS**, se consideran como **CONDICIONADOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes**".



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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), **Mediano Impacto (CMI)**, Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (SC), 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, (solo para los lotes 057, 040, el otro lote 002 se encuentra en una zona HM-Habitacional Multifamiliar), por lo tanto para éste serán aplicables únicamente las fracciones II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio 1521/2016, dentro del expediente LTA-000178/2016, de fecha 12-doce de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, 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 de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/399/2016, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, 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:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de La Dirección Municipal de Protección Civil, mediante oficio No. DPC/485/16, Expediente N° PC/100/15/18 y Tarjeta Folio N° 267/16 de fecha 08 de Marzo de 2016, emite escrito donde se informa de las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad.

V.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 20 de Junio del 2016-dos mil dieciséis, al predio que nos ocupa, se observó que el uso que se le está dando es de jardín de niños al momento de la visita de inspección, lo encontrado físicamente en el inmueble coincide en cuanto a la construcción y distribución arquitectónica, con los planos entregados para la inspección., si cuenta con los cajones de estacionamiento tal como los indica el plano de proyecto entregado.



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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 877.20 metros cuadrados, distribuidos en planta baja, primer nivel y 2º nivel conforme a la siguiente distribución de áreas: Planta Baja, con una construcción de 323.80 metros cuadrados, donde se encuentran área de estancia, comedor, baños y estacionamiento para 06-cajones, Primer Nivel con una construcción de 276.70 metros cuadrados, se encuentran 03-tres aulas para jardín de niños, 03-tres aulas para primaria y baños para hombres y mujeres y el Segundo Nivel con una construcción de 276.70 metros cuadrados, se encuentran patio de Juegos y baños.

VII.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 0645/2011 de fecha 08-ocho de Marzo del 2011-dos mil once, dentro del expediente administrativo número L-545/2010, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para uso de suelo de PRIMARIA Y ESTACIONAMIENTO, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una zona que es clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** por la avenida Lincoln, y **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** por la calle Rio Magallanes, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto 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*", resultando viable la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso y a la superficie del inmueble de 555.20 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (388.64 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.58 (323.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** veces (1,943.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.57 veces (877.20 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.30** (166.56 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.42 (232.20 metros cuadrados); y **Área Jardinada** de **0.15** (83.28 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.06(38.70 metros cuadrados), de lo anterior, es importante señalar que se realizó una compensación de arbolado en el permiso otorgado bajo el expediente L-545/2010.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Norte, para el giro de Primaria, requiere 01-un cajón por cada 175.00 metros cuadrados de Unidad Básica de Servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado se redujo el área de primaria, porque 3-tres aulas pasaron a ser Jardín de niños, por lo que el proyecto cuenta con un área de 67.45 metros cuadrados (antes eran de 554.00 metros cuadrados y solo había primaria), por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón y para el giro de Jardín de Niños, requiere 01-un cajón por cada 1.5 de aula, donde conforme al análisis del proyecto presentado cuenta con 3-tres aulas, por lo que resulta el requerimiento de 4.5 cajones; resultando un total de 6-seis cajones de exigencia; los cuales soluciona con 06-seis cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

IX.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número DPC/485/16 de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del expediente número PC/100/15/18, Tarjeta Folio número 267/16, por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de



Handwritten initials and numbers: 'p', 'm', '8', '4'



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

protección civil a implementar durante su operación, así como las recomendaciones para prevenir riesgos de trabajo en las obras de construcción, para el proyecto solicitado, respecto del inmueble ubicado en la avenida Abraham Lincoln S/N, en el la Colonia Mitras Norte de esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales 27-233-002,040 y 057; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

X.- En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/399/2016 de fecha 28-veiniocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información, al Plano de proyecto y al Estudio del Impacto Vial, firmado por el Ingeniero Juan Treviño Gonzalez presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 07 de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la Av. Abraham Lincoln número 234, Colonia Mitras norte, identificado con los números de expedientes catastrales 27-233-002,27-233-040 y 27-233-057, en la cual se informa 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, sin embargo, por la Calle Rio Magallanes y Avenida Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 1521/2016 dentro del expediente LTA-000178/2016, de fecha 12-doce de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

Que de acuerdo a 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 **AUTORIZA LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA JARDIN DE NIÑOS EN PRIMARIA Y ESTACIONAMIENTO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para los inmuebles ubicados en la avenida **ABRAHAM LINCOLN No. 234, EN LA COLONIA MITRAS NORTE**, en esta ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **27-233-002,27-233-040 y 27-233-057**, los cuales tienen una superficie de 200.00 m², 177.60 m², 177.60 m², que juntos conforman una superficie Total de 555.20 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 877.20 metros cuadrados, mismos que se aprueba la Regularización de Uso de Edificación.



Handwritten initials and signature in purple ink.

Handwritten number '4' in yellow ink.



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:

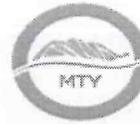
A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- 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 EN PRIMARIA Y ESTACIONAMIENTO 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).
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 06-seis cajones de estacionamiento que como mínimo requiere el proyecto. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

B. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio DPC/485/16, Expediente número PC/100/15/18, Tarjeta Folio Número 267/16, de fecha 08-ocho de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



R
A
S
4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/399/2016, de fecha 28-vientiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) Al 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 esta Secretaría.
 - a) Para Av. Abraham Lincoln deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
 - b) Para calle Río Magallanes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

Nota: No se prevé la modificación 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 la disposición de cajones de estacionamiento y sus dimensiones de acuerdo al plano autorizado de la Licencia L-545/10, donde se señalan 6 cajones de estacionamiento de 2.70 x 5.00 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 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	0	60	8:30 hrs	12:30 hrs
Primaria	120	60	8:00 hrs	14:00 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 2 vehículos simultáneamente en el andén para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin.
 - 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.
 - 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.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 1521/2016, dentro del expediente LTA-000178/2016, de fecha 12-doce 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

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia 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 07:00 a 15:00 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.
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.

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

Tel. (+52) (81) 8130 6565 www.mty.gob.mx



GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

- 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 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 05-cinco 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.



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

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: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

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.

SEPTIMO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Reynaldo Tobias Mirales siendo las 13:45 horas del día 13 del mes de Octubre del

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angela Nuñez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Reynaldo Tobias Mirales
FIRMA [Firma]

