



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



27 de Marzo de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4707/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000444-16

INSTRUCTIVO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA
MORAL DENOMINADA "CENTRO UNIVERSITARIO
FRANCO MEXICANO MONTERREY", A.C.
CON DOMICILIO EN: JOSE ELEUTERIO GONZALEZ
"GONZALITOS, N° 300, COLONIA SAN JERONIMO,
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 27-veintisiete días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000444/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Jesús García Razcón, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "CENTRO UNIVERSITARIO FRANCO MEXICANO DE MONTERREY", A.C.; asociación que es comodataria del inmueble ubicado en la AVENIDA JOSE ELEUTERIO GONZÁLEZ (GONZALITOS) número 300, en la COLONIA SAN JERONIMO de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 22-084-008, solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (Regularización) Y USO DE EDIFICACIÓN (Regularización), en SECUNDARIA Y PREPARATORIA (BACHILLERATO TECNOLÓGICO) previamente autorizados, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 28,320.00 metros cuadrados, con una construcción total de 11,634.08 metros cuadrados, de los cuales 11,482.47 metros cuadrados están autorizados y 151.61 metros cuadrados son por regularizar, acompaña copia simple la siguiente documentación:

Escritura Pública número 131-ciento treinta y uno, de fecha 15-quince de Noviembre del año de 1962-mil novecientos sesenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Hector Rubén Garza Moreno, Notario Público de la Notaría Publica número 39-treinta y nueve, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza la constitución de una sociedad denominada "CENTRO UNIVERSITARIO FRANCO MEXICANO DE MONTERREY", A.C.

Escritura Pública número 96,146-noventa y seis mil ciento cuarenta y seis, de fecha 24-veinticuatro de Julio del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro Lopez Rivera, Notario Público





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2011-2018



Titular número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en Guadalajara, Jalisco; en la cual la sociedad denominada "CENTRO UNIVERSITARIO FRANCO MEXICANO DE MONTERREY", A.C., otorga poderes a Jesús García Razcón.

Escritura Pública número 90,917-noventa mil novecientos diecisiete, de fecha 10-diez de Diciembre del año de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Alejandro Lopez Rivera, Notario Público de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en Guadalajara, Jalisco, mediante la cual se protocoliza un Acta de Asamblea general Extraordinaria de Asociados, de la Asociación Civil denominada "CENTRO UNIVERSITARIO FRANCO MEXICANO DE MONTERREY", A.C.

Escritura Pública número 6246-seis mil doscientos cuarenta y seis, de fecha 5-cinco de Diciembre del año de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José G. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-dieciséte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble.

Escritura Pública número 363-trescientos sesenta y tres, de fecha 5-cinco de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-dieciséte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 6,815.16 metros cuadrados.

Escritura Pública número 401-cuatrocientos uno, de fecha 28-veintiocho de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-dieciséte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 4,200.00 metros cuadrados.

Escritura Pública número 362-trescientos sesenta y dos, de fecha 05-cinco de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-dieciséte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 4,691.64 metros cuadrados.

Escritura Pública número 400-cuatrocientos, de fecha 27-veintisiete de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-dieciséte, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 294.33 metros cuadrados.

Escritura Pública número 404-cuatrocientos cuatro, de fecha 29-veintinueve de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL, 1966-1978



Titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 3,799.00 metros cuadrados.

Escritura Pública número 3,556-tres mil quinientos cincuenta y seis, de fecha 30-treinta de Noviembre del año de 1963-mil novecientos sesenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 1,173.20 metros cuadrados.

Escritura Pública número 402-cuatrocientos dos, de fecha 28-veintiocho de Octubre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 2,745.82 metros cuadrados.

Escritura Pública número 338-trescientos treinta y ocho, de fecha 21-veintiuno de Septiembre del año de 1959-mil novecientos cincuenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre J.R., Notario Público Titular de la Notaría Pública número 17-diecisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se realiza un Contrato de Compra Venta de bien inmueble, con una superficie de 3,942.83 metros cuadrados.

Contrato de Comodato entre la Asociación Civil denominada "CENTRO UNIVERSITARIO FRANCO MEXICANO DE MONTERREY" A.C., como COMODATARIO y la Asociación Civil "IMPULSORA DE INSTITUTOS CULTURALES" A.C. como COMODANTE, del terreno y edificios construidos sobre ellos del bien raíz ubicados sobre la Avenida Gonzalitos número 300, en la ciudad de Monterrey, N.L., certificado por el Licenciado Ricardo E. Vargas Gúemes, Notario Público Titular N° 35-treinta y cinco del Primer Distrito, registrada bajo el número 69424, del libro de Control de Actas levantadas fuera de protocolo de fecha 19-diecinueve de Septiembre del 2016.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número 1312/86, de expediente número 1339/86 de fecha 04-cuatro de Julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, la Comisión de Planificación del estado de Nuevo León, autorizó el de Uso de Suelo y el Proyecto de Construcción para un Salón de Usos Múltiples (Gimnasio-Auditorio), para el inmueble que cuenta con una superficie total de 3,285 metros cuadrados y 1,830.00 metros cuadrados de construcción total.

Mediante oficio número 310/09 JJGG-SEDUE de expediente administrativo L-013/2009 de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2009-dos mil nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Dirección de





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2013-2018



Control Urbano autorizó la Licencia de Uso de Edificación para Secundaria y Educación Media Superior (Bachillerato Tecnológico), para el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 28,320.00 metros cuadrados y 11,487.47 metros cuadrados de construcción total previamente autorizada.

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracción X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 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, 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 59, 139, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 22, 23, 26 fracción III, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 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 de acuerdo a las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro del expedientes administrativos L-013/2009, la cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de uso de suelo y uso de edificación para Secundaria y Educación Media Superior (Bachillerato Tecnológico), conforme al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 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, en cuanto a que las áreas de pasillos y archivo son complemento de los niveles educativos que tienen autorizados, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la superficie del inmueble de 28,320.00 metros



cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (19,824.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.20 (5,626.44 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00** veces (283,200.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.41 veces (11,634.08 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.30** (8,496.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.80 (22,693.56 metros cuadrados); y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (4,248.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.48 (13,770.36 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a la autorización antes citada, emitida dentro del expediente administrativo L-013/2009, se les requirieron 73-setenta y tres cajones, ahora bien el proyecto cuenta con 89-ochenta y nueve cajones y de acuerdo a la ampliación y regularización de uso de edificación solicitadas, no se requerirán cajones adicionales, y tal como lo señala el oficio número DPTDU/V/586/2016 de fecha de 18-dieciocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el uso es de secundaria y preparatoria y no existen diferencias con el plano presentado.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 11,634.08 metros cuadrados, distribuidos en 4-cuatro niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	(m ²) Autorizados	(m ²) por Regularizar	Total (m ²)	Distribución
Sótano	22.10	0.00	22.10	Presenta antecedente de fecha 19 de Mayo del 2009, dentro del expediente administrativo L-013/2009, en el cual Autoriza la Licencia de Uso de Edificación para Secundaria y Educación Media Superior (Bachillerato Tecnológico), para el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 28,320.00 metros cuadrados y 11,482.47 metros cuadrados de construcción total previamente autorizada, ahora solicita regularización de Construcción y de Uso de Edificación para áreas de pasillo y archivo.
Planta Baja	5,539.94	86.50	5,626.44	
Planta 1ª Nivel	4,669.17	65.11	4,734.28	
Planta 2ª Nivel	1,251.26	0.00	1,251.26	
Total	11,482.47	151.61	11,634.08	

VI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 3853/2016 dentro del dictamen LTA-000449/2016 de fecha 26-veintiséis de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual 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.

[Firma manuscrita]



X.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de 12 Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Arquitecto Gerardo Gámez Salazar, con Cedula Profesional número 4130138, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

X.- Acompaña escrito de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Gámez Salazar, con cédula profesional 4130138, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la regularización, a ubicarse en la avenida José Eleuterio Gonzalez, N° 300 fraccionamiento San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, identificado con el número de expediente catastral 22-084-008.

XI.- En base en el artículo 97 Fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, esta Secretaría a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos y estudios anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

- Mediante oficio número DPTDU/V/586/2016, de fecha 18-dieciocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, emitió a través de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 12-doce de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida José Eleuterio Gonzalez (Gonzalitos) N° 300 e identificado con el número de expediente catastral 22-084-008, mediante la cual señala que en los estudios de vialidad que se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Dr. José Eleuterio Gonzalez (Gonzalitos) se prevé un ancho de 57.00 metros, 28.50 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados, b) Para la calle Privada Dr. Francisco A. Rocha se prevé un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle hacia ambos lados, c) Para la calle Dr. Francisco A. Rocha, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros del eje de la Avenida hacia ambos lados, y d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos mínimos de 3.00 por 3.00 metros.

XII.- El Patronato de Bomberos del Estado de Nuevo León, mediante reporte No. 116-415 de fecha 11-once de Julio del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de Plantel Educativo (niveles secundaria, medio



superior y superior), ubicado en la Gonzalitos N° 300, entre Juan de Dios Treviño y Dr. Francisco A. Ochoa Colonia San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales y que deberán implementar durante la etapa de construcción, en el citado establecimiento, 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 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 (Regularización) Y USO DE EDIFICACION (Regularización) EN SECUNDARIA Y PREPARATORIA (BACHILLERATO TECNOLÓGICO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en relación al inmueble ubicado en la **AVENIDA JOSE ELEUTERIO GONZALEZ (GONZALITOS)** número 300, de la **COLONIA SAN JERONIMO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **22-084-008** el cual tiene una superficie total de 28,320.00 metros cuadrados, con una construcción total de 11,634.08 metros cuadrados, de los cuales 11,482.47 metros cuadrados están autorizados y 151.61 metros cuadrados se regularizan.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir 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:

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 Secundaria y Educación Media Superior



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



(Bachillerato técnico) 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 73-setenta y tres cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado.**
6. **Deberá mantener en buenas condiciones el Área Jardinada, que indica el proyecto en el predio que nos ocupa.**
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento,
10. la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. 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.
12. En caso de usar gas natural, deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a los sistemas de conducción del gas natural, que establezcan los ordenamientos jurídicos aplicables, así como las autoridades y entidades competentes.

B. **En materia de vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/568/2016 de fecha 18 de Octubre del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.



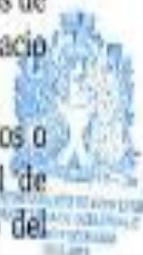
- a) Para la Avenida Dr. José Eleuterio González (Gonzalitos), se prevé un ancho de 57.00 metros, 28.50 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
- b) Para la calle Privada Dr. Francisco A. Rocha se prevé un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros a partir del eje de la calle hacia ambos lados.
- c) Para la calle Dr. Francisco A. Rocha, deberá respetar un ancho total de 22.00 metros, 11.00 metros a partir del eje de la avenida hacia ambos lados.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por las tres vialidades colindantes, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario y Titular del Desarrollo queda condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de las vialidades colindantes, 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 y a resolver su requerimiento de cajones de acuerdo a los planes vigentes, dado que estos se encuentran sobre la zona de afectación vial.

3. El proyecto presentado a revisión consiste en la ampliación de una zona de almacén y otra para pasillos, las cuales no modifican las área viales autorizadas conforme al antecedente con número de Licencia L-013/09, presentando únicamente una zona de estacionamiento adicional colindante a la Av. Dr. Francisco A. Rocha (cajones del 74 al 89), la cual cumple con la reglamentación vigente en materia vial. Por tal motivo, la nueva área de estacionamiento propuesta deberá cumplir con lo siguiente.
4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. 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.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles





o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

El acceso al andén deberá estar abierto a los usuarios al momento en que estos comiencen a arribar y ser aprovechado a su capacidad desde el momento de su apertura.

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.

c. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio N° 3853/2016 dentro del Dictamen LTA-000449/2016, de fecha 26 de Septiembre del 2016, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe :

Generales

1. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
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 a viviendas, vía pública y 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 07:30 a 15:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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



Handwritten initials and signature



la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (en caso de contar con laboratorio de Química).
19. 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.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 275-doscientos setenta y cinco 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 45-cuarenta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 320-trescientos veinte 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

24. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en el estacionamiento del establecimiento deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá realizar el trámite correspondiente de su regularización ante esta dependencia.
25. 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.

[Firma manuscrita]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



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.

26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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.

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 al artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

SEPTIMO: 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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y 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

8/SCS / AIDC / JERC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Gerardo Gomez S. siendo las 12:15 horas del día 24 del mes de Abril del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Angel Nunez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Gerardo Gomez S

FIRMA
NO. DE GAFETE 3214

FIRMA