

Oficio No.: SEDUE 6165/2017  
Expediente Administrativo: L-000182-16

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de agosto del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**Visto.-** El Expediente Administrativo No. **L-000182-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quinque de abril del 2016-dos mil dieciséis, por la **C. JUANITA AZUCENA GARCÍA CORREA**, quien es propietaria del inmueble, ubicado en la calle **MODESTO ARREOLA OTE N° 1035, EN LA ZONA CENTRO DE ESTA CIUDAD**, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-005-030**; lo cual justifica mediante Escritura de fecha 11-once de noviembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Aarón González Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69-sesenta y nueve, inscrito bajo el número 10064, volumen 224, libro 252, sección I propiedad, de fecha 8-ocho de diciembre de 1992-mil novecientos noventa y dos; y por la cual solicita la autorización de **CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA GUARDERÍA Y JARDIN DE NIÑOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 160.391 metros cuadrados, y un construcción autorizada de 443.37 metros cuadrados, de la que solo se construyeron 398.82 metros cuadrados.

## ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Y Ecología, con número de expediente administrativo 2917/93 de fecha 11-once de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres, mediante el cual autoriza la Ampliación De Construcción para Oficinas y Departamento, para el predio ubicado en la calle Modesto Arreola 1035, en Monterrey, Nuevo León; en el lote identificado con el expediente catastral 05-005-030, el cual tiene una superficie de 160.39 metros cuadrados, y una construcción total de 443.37 metros cuadrados, de la que solo se construyeron 398.82 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 incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 100, 137 fracción II, 191 fracciones V y X, 281, 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, 4 fracción X, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.16, 15 fracción II, 16, 32, 36, 46, 47, 49, 52, 76, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una zona indicada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, donde el uso solicitado para **3.16.3 GUARDERIA Y 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 I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. **II.- CONDICIONADOS**: Aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

**III.-** Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: "**I. Predominancia**: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos 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 secretaria, 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 (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

**IV.-** Considerando lo indicado para usos condicionados en los término señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **ZVC-Zona de Valor Cultural**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III y IV, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento I.**: De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría, el día 25 de junio de 2016, conforme a las distancias mencionadas en el requerimiento 1, atento a que los frentes de los lotes son de tamaños desiguales, para usos condicionados, del 100 % (200 ml) se tiene que el 76%(152.00 ml) son usos no habitacionales y 24%(48.00ml) de uso habitacional y además uno de los lotes adyacentes no tiene uso habitacional unifamiliar, por lo cual se da por satisfecho este requerimiento. **requerimiento II.**: Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos

en materia Ambiental mediante Oficio 2440/2016 y LTA-000250/2016 de fecha 01-uno de julio del 2016. **Requerimiento III.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con número de Oficio DPTDU/V/234/2017 de fecha 03-tres de Abril de 2017, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** Cumple con este requerimiento ya que presenta estudio técnico realizado por la Dirección Municipal de Protección Civil, de la Secretaría del R. Ayuntamiento de Monterrey, mediante Oficio No **SRA-PC-F07** y Oficio **DPC/736/16**, de fecha 14-catorce de abril del 2016, mediante el cual fue aprobado satisfactoriamente el Programa Interno, en materia de protección civil, con el objeto de vigilar el cumplimiento de las normas y demás ordenamientos aplicables a la materia.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 398.82 metros cuadrados distribuidos conforme a la siguiente tabla de áreas:

	M2 Construcción existente autorizada	M2 totales	Desglose de Áreas
Planta Baja	132.94	132.94	Acceso al estacionamiento cubierto para 2-cajones. lobby, recepción, ½ baño, escaleras, sala de estar, dirección, cocineta, patio.
1 nivel	132.94	132.94	Aulá de jardín de niños con baño, estancia, escaleras, sala de guardería con baño.
2 nivel	132.94	132.94	Sala de juntas con baño, estancia 2, bodega y escaleras
<b>total</b>	<b>398.82</b>	<b>398.82</b>	-----

VI.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, autorizo dentro del expediente administrativo número 2917/93, 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 **Ampliación de Construcción para Oficina y Departamento, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, 1988 -2010**, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en el **Distrito G1**, en una zona que es clasificada como **Centro Metropolitano**; lo que como consecuencia lógica 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 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, resultando viable entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados e incluso la construcción existente autorizada no será modificada, ni alterados los metros de construcción existentes autorizados. Desglosándose de la siguiente manera:

Superficie del predio : 160.391 metros cuadrados		
DATOS DEL PROYECTO		OPINION
	COEFICIENTE	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.83	132.94
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.49	398.82
AREA LIBRE	0.17	27.45
AREA JARDINADA	0.00	0.00

SI CUMPLE  
(DE ACUERDO AL ANTECEDENTE  
PRESENTADO)

VII.- Que por lo que respecta a la demanda de estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, donde para el uso de Guardería, se requiere 1-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 56.67 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón, para el uso de Jardín de Niños, se requiere 1-un cajón por 1.5 aulas y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 01-un aula, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; por lo anterior genera la exigencia de un total de 2-dos cajones; los cuales resuelve con 02-dos cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

VIII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría de fecha 25-veinticinco de junio del 2016, se observó que al momento de la visita se trata de un inmueble el cual tiene un uso de Guardería y Jardín de Niños, de acuerdo con la construcción si corresponde con el plano.

IX.- Deberá dar cumplimiento a las normas de protección civil y demás ordenamientos relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, Nuevo León, emitidos por la Dirección Municipal de Protección Civil, de la Secretaría del R. Ayuntamiento, mediante Oficio No SRA-PC-F07 y Oficio DPC/736/16, de fecha 14-catorce de abril del 2016, por el cual aprobó satisfactoriamente el Programa Interno, en materia de protección civil, e implementar las medidas de prevención, auxilio y recuperación que se indican en el documento en comento, con la finalidad de que su personal esté preparado para cualquier contingencia, en el predio ubicado en la calle Modesto Arreola No. 1035 en la Zona Centro, el cual fue emitido a solicitud del interesado, siendo dicha autoridad la encargada de verificar el cumplimiento de la misma y la aplicación de las sanciones correspondientes.

X.- La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite Oficio N°2440/2016, dentro del Dictamen LTA-000250/2016 de fecha 01-uno de julio de 2016-dos mil dieciséis, en el cual 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.

XI.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante Oficio número DPTDU/V/234/2017, de fecha 03-tres de abril de 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, así como al análisis del estudio de Impacto Vial presentado por el solicitante, realizado por PM y Asociados Ingeniería Vial, firmado por el Ingeniero Gabriel Ponce Elizondo, 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 19-diecinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la dirección de proyectos técnicos de desarrollo urbano adscrita a esta secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) para la calle

Modesto Arreola, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. 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.

**XIII.-** Presenta **Oficio 401.6C.2/211/2017** de fecha 25 de mayo del 2017, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de Nuevo León), en el cual se informa que el inmueble en mención no se encuentra declarado como monumento histórico y tampoco es colindante de alguno como estos, en virtud a lo anterior ese Centro INAH, Nuevo León, no es competente para autorizar construcciones, remodelaciones y uso de suelo.

**XIV.-** 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 en Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción vi del citado Reglamento, acompaña escrito de responsabilidad estructural de fecha 13-trce de abril de 2016, firmado por el Arq. José Antonio Acevedo Nieto, con cedula profesional 5169850, para el inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola 1035, en el Centro de esta Ciudad.

**XV.-** Presenta visto bueno emitido por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, mediante acuerdo N°002 aprobado por ese Órgano Colegiado en la Primera Sesión en su carácter de ordinaria, celebrado en fecha de 25-veinticinco de mayo de 2017, para la solicitud de cambio de uso de edificación guardería y jardín de niños, para el inmueble ubicado en la calle Modesto Arreola 1035 en la Zona Centro de Monterrey; por lo que acuerdan determinar solicitar al municipio de monterrey, la autorización de la solicitud presentada, además de que deberá cumplir con las recomendaciones marcadas dentro del dictamen y las demás disposiciones legales que le sean señaladas por las diversas dependencias que menciona para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias.

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 **AUTORIZA el CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA GUARDERÍA Y JARDIN DE NIÑOS**, para el predio ubicado en la calle **MODESTO ARREOLA OTE N°1035, COLONIA CENTRO, EN ESTA CIUDAD E IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 05-005-030**, el cual tiene una superficie de 160.391 metros cuadrados, y una construcción autorizada de 443.37 metros cuadrados, de la que solo se construyeron 398.82 metros cuadrados.

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

- a) 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.
- b) **Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el uso de Guardería y Jardín de Niños.**
- c) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 02-dos cajones de estacionamiento conforme al proyecto presentado.**
- 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 un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

- f) 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.
  - g) 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.
  - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  - 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 contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  - l) Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
  - n) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
  - o) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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, siendo los límites de 68 db (a y c) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 db (a y c) de las 22:00 a las 6:00 horas.
  - p) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
  - q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- A) **Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección Municipal de Protección Civil, de la Secretaria del R. Ayuntamiento, mediante Oficio No SRA-PC-F07 y Oficio DPC/736/16, de fecha 14-catorce de abril del 2016, por el cual aprobó satisfactoriamente el Programa Interno de Protección Civil, con el fin de implementar las medidas de prevención, auxilio y recuperación que se indican en el documento en comento, con la finalidad de que su personal esté preparado para cualquier contingencia, en el predio ubicado en la calle Modesto Arreola No.1035 en la Zona Centro de esta Ciudad, el cual fue solicitado por parte del interesado, siendo dicha autoridad la encargada de verificar el cumplimiento de la misma y la aplicación de las sanciones correspondientes.**
- B) **En materia de vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el Oficio DPTDU/V/234/2017 de fecha 03-tres de abril de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**
1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la ley de desarrollo urbano del estado de nuevo león, al artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.
    - a) Para la calle Modesto Arreola deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos de suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de monterrey 2013-2025.
3. Con base en el Artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, y debido a que el plantel educativo se encuentra dentro del centro metropolitano, se determina que no será requisito habilitar un andén para el ascenso y descenso de los alumnos.

**ARTÍCULO 60.** *en los giros de jardín de niños, primarias, secundarias y preparatorias, con excepción de los ubicados en el centro metropolitano, deberán disponer o habilitar dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes.*

4. De conformidad con el artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
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 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.
7. 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 jardín de niños contará con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

grado	cantidad de alumnos
1er nivel	10
2o nivel	10
3er nivel	10

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.

- La colindancia de predio con la calle Modesto Arreola deberá estar en todo momento libre de vehículos y cualquier tipo de objeto que pueda obstruir a los vehículos que dejarán o recogerán alumnos al jardín de niños.
- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación o autotransmisores para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- 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.
- Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular, 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 (vehículo compartido).
- 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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° 2440/2016, dentro del dictamen LTA- 000250/2016 de fecha 01-uno de julio de 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 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 7:00 a 19:00 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.
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. Presenta antecedentes autorizados por la dirección de desarrollo urbano no. de expediente 2917/93 de fecha 11 de junio de 1993, por lo que no requiere del arbolado en el área verde. en cuanto al estacionamiento deberá de contar con 1-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01-un árbol (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 edificación perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años, no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la ley de desarrollo urbano del estado de nuevo león.

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

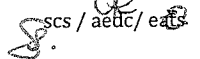
falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; ii. cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o iii. cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o iv. cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**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 firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

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

  
scs / aéuc / eac