



09 de Marzo del 2017
No. de Oficio: SEDUE 4517/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000597-16

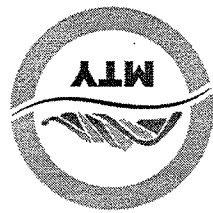
ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete.---
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000597/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 09-nueve días del mes de Diciembre del año 2016-dos mil dieciséis, por el C. Juan Manuel Cavazos Uribe, en su carácter de Secretario General del SINDICATO ÚNICO DE SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO (SUSPE), en su carácter de propietario de los inmuebles ubicados en la CALLE ARISTA SUR, No. 222, CENTRO, de esta Ciudad, identificado con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 020, quien pretende obtener las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA JARDIN DE NIÑOS EN GUARDERIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en los inmueble antes citado, los cuales tienen como superficie 284.62 metros cuadrados el lote 013 y 172.805 metros cuadrados el lote 020, conformando una superficie total de 457.425 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 817.63 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 1,272.70 metros cuadrados, con 104.61 metros cuadrados por demoler, conformando una construcción total de 1985.72 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 5,243-cinco mil doscientos cuarenta y tres, de fecha 29-veintinueve de Agosto de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene contrato de compra venta a favor del Sindicato Unico de Servidores Públicos del Estado Respecto al inmueble marcado con el No. 222 con una superficie de 284.62 metros cuadrados marcado con el número de expediente catastral (70) 05-010-013.

Escritura Pública Número 7,271-siete mil doscientos setenta y uno, de fecha 16-dieciséis de Mayo de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Aldo Humberto Ponce Ricardi Notario Público, Suplente de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve, de la cual es titular el Licenciado y Contador Público Cesar González Cantú, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, la cual contiene contrato de compra venta a favor del Sindicato Unico de Servidores Públicos del Estado Respecto al inmueble marcado con el No. 224 con una superficie de 172.805 metros cuadrados marcado con el número de expediente catastral (70) 05-010-020.

Acta de Asamblea, de fecha 11-once de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Cazares Elizondo, Secretario General del Tribunal de Arbitraje del Estado, en la cual se aprobó por los asambleístas ampliar el periodo de gestión sindical del 01-primer de Enero del 2017-dos mil diecisiete, al 31-treinta y uno de Diciembre del 2019-dos mil diecinueve, a favor del Licenciado Juan Manuel Cavazos Uribe.



ANTECEDENTES

Presenta Instructivo y Cartulina con Oficio No. SEDUE 3305/2013, de fecha 07-siete de Noviembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-137/2013, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación Guardería y Oficinas Administrativas, en los inmuebles ubicados en la calle Arista Sur, No. 222, Zona Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, los cuales se conforman de 284.62 metros cuadrados (lote 013) y 172.805 metros cuadrados (lote 020) y conjuntamente forman una superficie total de 457.425 metros cuadrados con una construcción total de 817.63 metros cuadrados.

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, 96 primer párrafo, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, Fracción II, 288 Fracciones I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 325, 344, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III puntos 3.9, 3.16 y 3.18, Artículo 15 Fracción II, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IV y IX, 20, 26 Fracciones I, 88, 89, 90, 91, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **ZONA DE VALOR CULTURAL**; donde el uso solicitado para **3.18.1 JARDIN DE NIÑOS en Guardería y Oficinas Administrativas previamente Autorizadas** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadados en los artículos anteriores de acuerdo con la siguiente categoría: **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 esta 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 dejara 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, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."

IV.- Ahora bien y toda vez que el giro de Jardín de Niños en Guardería y Oficinas Administrativas previamente autorizadas que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **Condicionado**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025, para que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad.** Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor



ZONA DE VALOR CULTURAL.
 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como requerimientos I, II, III y IV, toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el *establezcan en la normatividad correspondiente*. En este caso en particular son aplicables los *Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de*

Requerimiento I: - De acuerdo a inspección ocular y al levantamiento de zonificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría el día 14 de Febrero del 2017 conforme a las distancias mencionadas en el **requerimiento 1** para usos condicionados, del 100 % (380.00 ml) se tiene que el **60.00 % (228.00 ml)** son usos no habitacionales y **30.00 % (152.00 ml)** de uso habitacional, 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 No.0096/2017 dentro del Dictamen LTA- 000645/2016 de fecha 11- once de Enero del 2017-dos mil dieciséis. **Requerimiento III:** Cumple con este requerimiento toda vez que la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con núm. de oficio DT/V/107/2017, de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil dieciséis, 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 anexa, **No. de oficio DPCE-CAE-I/1-020/2016**, de fecha 15-quinze de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con respecto al proyecto de **Jardín de Niños en Guardería y Oficinas Administrativas previamente Autorizadas**, en el inmueble ubicado calle Arista Sur, No. 222, Zona Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 11 de Enero del 2017, se observó que al momento de la inspección se trata de un inmueble con uso de Guardería Infantil, se encontraron diferencias que se indicaron en el plano anexo.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,985.72 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

AUTORIZADA	M2 POR	DEMOLER	M2 POR	DESCLOSE DE AREAS
SOTANO	216.40 m2	131.66 m2	40.89 m2	Escaleras, sala de juntas, lobby, almacén, oficinas, sala de maestros, almacén, vestidores, lockers, comedor y salida de emergencia.
1 NIVEL	200.41 m2	136.35 m2	-	Acceso, recepción, filtro, seguridad, lactantes, oficinas, maternal, enfermería, baños y escaleras.
2 NIVEL	200.41 m2	157.30 m2	-	Escaleras, lobby, comedor, cocina, baños, maternal, oficina, nutrióloga y cuarto de basura.
TOTALES				DESCLOSE DE AREAS



Nivel	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Descripción
3 NIVEL	200.41 m2	149.78 m2	-	350.19 m2	Escaleras, lobby, preescolar, baños y bebederos
4 NIVEL	-	352.37 m2	-	352.37 m2	Escaleras, lobby, sala de estimulación, site, bodega, oficina, computación, baños y área de juegos
5 NIVEL	-	345.24 m2	63.72 m2	281.52 m2	Escaleras, zona común, baños, sites y bodega
Total	817.63 m2	1,272.70 m2	104.61 m2	1,985.72 m2	JARDIN DE NIÑOS EN GUARDERIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS CON ESTACIONAMIENTO PARA 31-CAJONES CUBIERTO

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 457,425 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (365.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.79 (361.375 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) Libre, y el proyecto presenta 4.50 (2,090.33 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (45.74 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.10 (45.88 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (91.485 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.21 (96.05 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 12-doce Niveles, y el proyecto presenta 05-cinco niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.60 metros en su nivel más alto.

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 Centro para el uso de :

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA CANTIDAD		PROYECTO		REQUIERE UN TOTAL
	UBS	M2	REQUIERE	M2	
Guardería	150	M2	267.93	2 cajones	Guardería
Oficinas Administrativas	45	M2	538.16	12 cajones	Oficinas Administrativas
Jardín de Niños	1.5	1 Aula	9 Aulas	14 cajones	Jardín de Niños
28-CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada

IX.- El interesado acompaña la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante **No. de oficio DPE-CAE-I/1-020/2016**, de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de **Jardín de Niños en Guardería y Oficinas Administrativas y Oficinas Administrativas**, en el inmueble ubicado calle Arista Sur, No. 222, Zona Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue



emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 0096/2017 dentro del expediente LTA-0645/2016 de fecha 11-Once de Enero del 2017-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (**Jardín de Niños en Guardería y Oficinas Administrativas previamente Autorizadas**) 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.

XI.- El interesado acompaña Reporte Estructural de fecha 08-ocho de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Ing. Rodrigo Garza Tijerina, con cedula profesional 5506157, manifestando su responsabilidad en materia estructural mediante escrito, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XII.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número **DPTDU/V/107/2017** de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y al plano 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.

XIII.- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 16-dieciséis de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Arista Sur, No. 222, Zona Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para la calle Arista, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA JARDIN DE NIÑOS EN GUARDERIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en los inmuebles ubicados en la calle Arista Sur, No. 222, Zona



Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, los cuales tienen como superficie 284.62 metros cuadrados el lote 013 y 172.805 metros cuadrados el lote 020, conformando una superficie total de 457.425 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 817.63 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 1,272.70 metros cuadrados, con 104.61 metros cuadrados por demoler, conformando una construcción total de 1985.72 metros cuadrados.

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 ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Francisco Cepeda García, con cédula profesional 1576927, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, además de considerar lo siguiente:

- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los accionamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c. Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

B) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

C) En cuanto a la Edificación 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, área libre, áreas jardinadas, 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 para Jardín de Niños en Guardia y Oficinas Administrativas previamente Autorizadas, en el predio en cuestión.





4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectúe la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la legislación vigente.
5. 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 habilitar y mantener en función 31-treinta y un cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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.

D) En cuanto a La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante No. de oficio DPCE-CAE-1/1-020/2016, de fecha 15-quince de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de Jardín de Niños en Guardería y Oficinas Administrativas previamente Autorizadas, en el inmueble ubicado calle Arista Sur, No. 222, Zona Centro, e identificados con los números de expedientes catastrales 05-010-013 y 05-010-020, emitió las medidas de prevención de riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

Condominio Acero, Piso C1
Zaragoza Sur No.1000, Centro
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (811) 81306565



E) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/107/2017 de fecha 30-treinta de Enero del 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la calle Arista, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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 Municipio de Monterrey 2013-2025.

3) El proyecto propone estacionamiento alternativo a ubicarse en la misma calle Arista entre Washington y Modesto Arreola el Centro de la Ciudad. El propietario queda obligado a presentar la documentación que refiere el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, y a la colocación del señalamiento informativo que refiere el mismo artículo.

Al respecto y de conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con las requerimientos de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100- cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condiciones:

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

4) Con respecto al andén para el ascenso y descenso de alumnos y al estudio de impacto vial, de conformidad con el Artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, y tomando en cuenta que la edificación se encuentra dentro del centro metropolitano, queda exento de contemplar estos para la presente licencia.

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. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión.

5) La edificación donde se pretende resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con los cajones suficientes para resolver su propia demanda además de los requerimientos para la presente licencia.

6) La edificación donde se pretendan resolver el requerimiento de estacionamiento deberá contar con las autorizaciones respectivas del área de estacionamiento a arrendar.

7) 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 Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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. La operación vehicular en la colindancia del Desarrollo y dentro del estacionamiento alternativo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

9) El Proyecto deberá contar con 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 de la zona.

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.

F) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0096/2017 dentro del expediente LTA-0645/2016, de fecha 11-Once de Enero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de demolición.-

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NO_x-041-SEMARNAT-2006.

5. La emisión de polvos por tránsito de vehículo no deberá salir de la prioridad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que trasporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

6. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que trasporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.

7. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.

8. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.

9. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.mty.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas productos de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la Etapa de Operación.-

Generales

12. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

13. 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

14. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 07:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

15. 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



16. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública. máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

Contaminación del Suelo

17. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
18. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

19. 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.
20. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
21. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
22. 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.

Contaminación del Agua

23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
24. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
25. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
26. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudieran 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

27. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
28. 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.
29. 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.
30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

32. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 16-dieciséis árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 17-dieciséis 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



sancciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

- 33. En caso de anuncio deberá ser tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art.16 inciso e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 34. 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: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad percibir 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, responsabilidades, 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 fracción IV para el 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 el 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

SCS / AEDC / seff

