



Oficio No.: SEDUE 6414/2018  
Expediente Administrativo L-000067-17

**INSTRUCTIVO**

**A LA C. MARIA ISABEL FLORES PAUL DE MARTINEZ**  
**DOMICILIO EN: AVENIDA HIDALGO No. 1745 EN LA**  
**COLONIA OBISPADO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**  
**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 06-seis días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho.

**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000067-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 22 veintidós de febrero del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Maria Isabel Flores Paul de Martínez, en su carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la **Avenida Hidalgo N° 1745 Colonia Obispado**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-249-001**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Número 4,307 cuatro mil trescientos siete de fecha 30-treinta de Marzo de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Edelmiro Sánchez Sánchez, Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres en ejercicio en este Municipio; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SECUNDARIA CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,225.68 metros cuadrados y una construcción existente de 786.70 metros cuadrados de los cuales 707.50 m2 son previamente autorizados y por Regularizar 79.20 m2, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 1,700-mil setecientos, de fecha 20-veinte de Marzo del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa, Titular de la Notaría Pública Número 118-ciento dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por medio de la cual se constituye la asociación "OXFORD CONSTITUCION A.C."
2. Escritura Publica No. 2,546-dos mil quinientos cuarenta y seis, de fecha 08 ocho de Diciembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa, Titular de la Notaría Pública Número 118-ciento dieciocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral con Residencia en este Municipio, Comparece la Licenciada Hilda Guerrero Alanís en su carácter de Director Académico y Administrador de la Asociación denominada "OXFORD CONSTITUCION" ASOCIACION CIVIL otorga Poder General para pleitos y cobranzas, poder de representación legal laboral, poder general para actos de administración, poder general para gestión administrativa, con facultades limitadas de delegación a favor de la Contadora Publica **Maricela Gutiérrez Garza**
3. Contrato de arrendamiento celebrado por SRA. MARIA ISABEL FLORES PAUL como arrendadora y OXFORD CONSTITUCION, A.C. como arrendatario representado por Lic. Hilda Guerrero Alanís y rectificado en fecha 11-once de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, bajo el Acta Número 13,144-trece sientos cuarenta y cuatro, ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa Notario Público Número 118-ciento dieciocho con ejercicio en el primer registro registral, con residencia en este Municipio, respecto al predio ubicado en la Calle Hidalgo No. 1745 Pto. En la Colonia Obispado en la Ciudad de Monterrey.



## ANTECEDENTE

El solicitante presenta y anexa plano e Instructivo de fecha de 29-veintinueve de Septiembre del año 2006-dos mil dieciséis dentro del Expediente Administrativo L-440/2006, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de la cual se autorizan 707.50 m<sup>2</sup> de Construcción, Cambio de Uso de Suelo de Casa Habitación a Jardín de Niños y Primaria y la Regularización del uso de Edificación para Jardín de Niños y Primaria, del predio con superficie de 1,225.68 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 11-249-001.

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

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción II, 191 fracciones V y X, 227 fracción II y último párrafo, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracción I a V, 288 fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso C), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción II, 16, 19 fracción II a IV, 36, 39, 45, 46, 47, 49, 52, 156, 157, fracción I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 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 OBISPADO** en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los uso solicitado para **3.18.3 SECUNDARIA** se consideran como **CONDICIONADO**; en la zona donde se ubica el inmueble que nos ocupa; resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esas afectos fije la autoridad competente y por lo mismo a **JURCO** de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo



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

**IV.-** Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, el uso solicitado de **SECUNDARIA** es considerado como **CONDICIONADO** y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por lo tanto le son aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 0967/2017 dentro del expediente LTA-000081/2017 de fecha 07-siete de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, con oficio número DPTDU/V/340/2017 de fecha 07-siete de Junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, considerando la información y plano de proyecto presentado por el solicitante, señalando además recomendaciones y obligaciones, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante **Oficio No. DPCE-CAE-J/R-009/2017**, de fecha 30 de Enero del 2017 emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

**V.-** Ahora bien, de acuerdo a la autorización emitida por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en fecha 29 de Septiembre del 2006, bajo el Numero expediente administrativo L-440/06, por el cual otorga el Uso del Suelo y de edificación y lineamientos de construcción para Jardín de Niños y Primaria, ubicada en Av. Hidalgo N° 1745, Colonia Obispaño en el municipio de Monterrey N.L., en un predio con superficie total de 1,225.68 m2 y un área de construcción de 707.50 m2, identificado con el número de expediente catastral 11-249-001, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble fue otorgada conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, 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", se sigue dando cumplimiento con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, los cuales fueron analizados con la superficie total de 1,225.68 metros cuadrados, de acuerdo al proyecto presentado, siendo los siguientes: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (857.97 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 (428.20 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (4,289.88 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.64 (786.70 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (367.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.65 (797.48 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde), de 0.15 (183.85 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.15 (186.00 metros cuadrados). Los Lineamientos Urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, de acuerdo a la autorización descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 786.70 metros cuadrados, distribuidos en 03-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Área Autorizada	Por Regularización	Total	Comentarios
Sótano	114.50 m <sup>2</sup>	-----	114.50 m <sup>2</sup>	Cuenta con los siguientes áreas: escaleras, baños, archivo, primaria 4° grado, laboratorio de cómputo y papelería.
Planta Baja	349.00 m <sup>2</sup>	79.20 m <sup>2</sup>	428.20 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: 12 cajones de estacionamiento, jardín, kínder 1°, 2° y 3° grado, primaria 1°, 2°, 5° y 6° grado, oficina, baños, triques, enfermería, pasillo, ascensor y recepción.
Planta alta	244.00 m <sup>2</sup>	-----	244.00 m <sup>2</sup>	Cuenta con las siguientes áreas: Secundaria 1°, 2° y 3° grado, baños, pasillo, laboratorio, balcón, primaria 3° grado y escaleras.
Total	707.50 m <sup>2</sup>	79.20 m <sup>2</sup>	786.70 m <sup>2</sup>	-----

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano OBISPADO, para el giro de Secundaria, requiere 01-un cajón por cada 150.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 73.54 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; ahora bien, al contar con un derecho adquirido, derivado del antecedente bajo el número de Expediente Administrativo L-440/2006 de fecha 29 de septiembre del 2006, mediante el cual se autoriza Jardín de Niños y Primaria en el que le fueran requeridos 06-seis cajones de estacionamiento, que sumados a los requeridos en la presente, resulta un total de 07-siete los requeridos, los cuales soluciona en el proyecto con 12-doce cajones dentro del predio, según se muestra en el plano del proyecto presentado.

VIII.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 13- trece de junio del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que: "... se da uso de jardín de niños, primaria y secundaria, se marcan diferencias en plano, no cuenta con cajones de estacionamiento. ...".

A razón de lo anterior, el solicitante Anexa carta con fecha del 07-siete de julio del 2017-dos mil diecisiete firmada por Maricela Gutiérrez Garza, por medio de la cual se compromete a habilitar el área del estacionamiento donde se encuentra el área de juegos.

IX.-La Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-CAE-J/R-009/2017, de fecha 30 de Enero del 2017 emitió dictamen en el cual otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil, al identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que, será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

X.- 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 DPTDU/V/340/2017, de fecha 07-siete de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, 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 Reporte fotográfico y cálculo estructural (Revisión Estructural) de fecha 04 de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. José Antonio Lira Balderas, con Cédula Profesional No. 1159319, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble se encuentra en excelentes condiciones para su funcionamiento, además de no presentar ninguna falla estructural, mala condición, resquebrajamiento o algún tipo de humedad en muros, o losas. La Herrería obedece a un Diseño Preestablecido y está en muy buenas condiciones, la cual su mayoría es en madera y sobre medida, el diseño estructural se ha analizado y calculado de acuerdo al reglamento de construcción vigente y a la norma técnica complementaria para la localidad y he considerado todos los riesgos posibles que pudieran afectar la estabilidad de las construcciones; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, profesionista que se responsabiliza de dicho reporte, mediante escrito que firma el 05-cinco de octubre de 2016.

XII.- En fecha 06-seis de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, se emite resolución 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 avenida Miguel Hidalgo se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras b) para la calle Capitán Aguilar se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) en la calle Belisario Domínguez se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) se deberá respetar achayos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades, Nota: Se prevé la modificación del tramo la vía pública con la que colinda el predio. (solo ochavo).

XIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. 0967/2017 dentro del dictamen LTA-000081/2017, de fecha 07-siete de marzo del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION), CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA SECUNDARIA CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA HIDALGO N° 1745 COLONIA OBISPADO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-249-001**, el cual se conforma de una superficie total de 1,225.68 metros cuadrados, y una construcción total de 786.70 metros cuadrados, de los cuales 707.50 m<sup>2</sup> son previamente Autorizados y 79.20 m<sup>2</sup> son los que 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:

- 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, altura de las edificaciones, etc.).
- No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA**, en el predio en cuestión.
  - d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
  - e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de protección civil de Monterrey, 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.
  - f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - g) Deberá conservar 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) 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.
  - j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- A. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-CAE-I/R-009/2017, de fecha 30-treinta de Enero del 2017-dos mil diecisiete en el cual otorga las medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- B. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/340/2017, de fecha 07-siete de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:
1. El proyecto cuenta con un antecedente con número de expediente L-440/2006, de fecha 29 de septiembre del 2006, para cambio de uso de suelo y edificación de casa habitación a jardín de niños y primaria. El proyecto presentado a revisión para la presente licencia respeta las áreas viales (acceso, cajones, pasillos de circulación, andén vehicular, sentido de circulación y salida vehicular) autorizadas en el citado antecedente, por lo que se condiciona al propietario y titular a cumplir con las siguientes obligaciones.
  2. 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 Av. Miguel Hidalgo se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - b) Para la calle Capitán Aguilar se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - c) Para la calle Bolisario Domínguez se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
    - d) Se deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades.Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavos)
  3. 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.



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 67 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. La entrada y salida al estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 3.00 metros dado que se propone con un solo sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

Con respecto a este punto, se deberá respetar la propuesta de circulación vial que propone el proyecto y el estudio de impacto vial, con entrada exclusivamente por la Avenida del Centro Norte y Salida exclusivamente por la Avenida Luis Donaldo Colosio.

8. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Así mismo y de acuerdo al mismo Artículo 65, los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros.
9. Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:
  - De acuerdo a la información incluida dentro del Estudio de Impacto Vial la Secundaria contará con 30 alumnos (se pretenden hacer 3 aulas de 10 alumnos), una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad, y su horario será de 8:00 a 15:25 hrs.

El Plantel educativo cuenta actualmente con el siguiente alumnado y horario:

GRADO	Cantidad de Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Prescolar 1	11	8:25 hrs	13:45 hrs
Prescolar 2	8	8:25 hrs	13:45 hrs
Prescolar 3	16	8:25 hrs	13:45 hrs
1ª Primaria	8	8:00 hrs	14:05 hrs
2ª Primaria	8	8:00 hrs	14:05 hrs
3ª Primaria	10	8:00 hrs	14:45 hrs
4ª Primaria	6	8:00 hrs	14:45 hrs
5ª Primaria	4	8:00 hrs	14:45 hrs
6ª Primaria	6	8:25 hrs	13:45 hrs



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
AV. MONTERREY 1000  
MONTERREY, COAHUILA DE ZARAGOZA  
C.P. 64000



Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos proporcionados, 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.

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 2 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin.
  - El carril de circulación al interior del predio (andén) deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona para una maniobra segura de ascenso y descenso de alumnos.
  - Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación o autoparlantes 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.
  - De acuerdo a la propuesta vial presentada y con el fin de evitar la obstrucción de las vías colindantes y proporcionar mayor visibilidad facilitando la entrada y salida vehicular del andén y las zonas de estacionamiento, deberá restringir el estacionamiento en cordón en su colindancia por lo que queda obligado a realizar los trámites respectivos ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
  - Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.
  - No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.
  - Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.
  - Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
  - Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel (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.
10. 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.
11. 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.

12. 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 No.0967/2017, dentro del dictamen LTA-000081/2017, de fecha 07-siete de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, 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 a 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 de 68 dB (A) de 08:00 a 17:20 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, megáfonos 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 sobrepase 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. En caso de contar con un laboratorio de química, esta deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.



15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
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 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 SEMARTNAT (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 de 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 05-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 I 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 06-seis árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 11-once árboles de las características arriba mencionadas (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 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.
25. 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 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 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 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 y 387 fracción IV 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 BORTONI VAZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



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

Lo que notifica a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Don José Antonio y ser Autorizado siendo las 15:45 horas del día 29 del mes de Mayo del 2018.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelita Luján  
FIRMA   
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Jose Antonio Lina B. J. O.  
FIRMA

