



No. de Oficio: SEDUE 6526/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000109-17

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE FOMENTO DE EDUCACION TURISTICA A.C.
GALEANA No. 511 ZONA CENTRO
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 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----

---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000109/2017, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por la C. María del Rosario González Pérez, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada **FOMENTO DE EDUCACION TURISTICA A.C.** quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública número 10,519-diez mil quinientos diecinueve de fecha 04-cuatro de Mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaria Publica Numero 75 setenta y cinco, en este Municipio; y la existencia legal de la sociedad mediante la Escritura número 5,530-cinco mil quinientos treinta, de fecha 06-seis de Octubre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José Rodolfo Gilberto de la Luz Villareal de la Fuente, Notario Suplente del Licenciado Simón Javier García Sepúlveda, Titular de la Notaria Publica Numero 48 cuarenta y ocho, con ejercicio en este Municipio; persona moral que es arrendataria del inmueble ubicado en la Calle Galeana N° 503 Zona Centro para lo cual acompaña Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primer del mes de julio del 2016-dos mil dieciséis, ratificado ante el Licenciado Gustavo Escamilla Flores Notario Público Número 26-veintiseis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo Numero 95,567 noventa y cinco mil quinientos sesenta y siete, el cual es celebrado con la C. ANA LUCIA MARTINEZ ELIZONDO en su calidad de apoderada de la C. ELISA ELIZONDO VIUDA DE MARTINEZ lo cual acredita mediante Escritura Pública Número 31,794-treinta y un mil setecientos noventa y cuatro, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del año 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular Numero 26-veintiseis con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado; en tanto la C. ELISA ELIZONDO VIUDA DE MARTINEZ quien es propietaria del inmueble antes citado, lo acredita mediante Escritura Número 2,493-dos mil cuatrocientos noventa y tres de fecha 12-



doce de Diciembre de 1995-mil novecientos noventa y cinco pasada ante la fe del Licenciado Emiliano Cárdenas Estrada Titular de la Notaría Pública Número 03-tres con ejercicio en este Municipio y la Escritura Número 45-cuarenta y cinco de fecha 7-siete de Febrero de 1952-mil novecientos cincuenta y dos pasada ante la fe del Licenciado Carlos de la Garza Evia, Notario Público en ejercicio, inmueble que se ubica en la **CALLE GALEANA N° 511 ZONA CENTRO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-074-009**; mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA UNIVERSIDAD**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 502.00 metros cuadrados, y una construcción total existente de 666.97 metros cuadrados, de los cuales 457.00 metros cuadrados, cuentan con autorización previa y 209.97 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

Presenta copia de planos (1 de 1), de fecha 03 de julio de 1952, emitido por la Dirección de Obras Públicas con Numero Reg+. 377, donde se autoriza plano para Construcción de Bodega, para el predio Ubicado en Calle. Galeana N°511 Col. Centro e identificado con el expediente catastral 01-074-009.

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

CONSIDERANDO

1.- 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, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 285, 286, 287, fracción V 288 fracciones I a VI, 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 A), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción I, 16, 36, 39, 50, 51 fracción III, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 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, 22, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracciones VIII y 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 **ZSC-ZONA DE SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para **3.18.7 UNIVERSIDAD**; se consideran como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I 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 enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: 1.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Las que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.*

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 666.97 metros cuadrados, distribuidos en 2-dos niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	AUTORIZADA	POR REGULARIZACION	TOTAL	Comentarios
PLANTA BAJA	495.12 m ²		495.12 M ²	Cuenta con las siguientes áreas: recepción, oficina, archivo, plazoleta, sala de maestros, plazoleta, sala de exposiciones, administración, baños, prefectura, 02 salas y escalera.
1 NIVEL	51.88 m ²	209.07	261.85 M ²	Cuenta con las siguientes áreas: Cafetería, comedor, 04 salas
Total	457.00 m ²	209.97 m ²	666.97 m ²	

IV.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que, de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos, sin embargo presenta los siguientes lineamientos: COS proyecto presenta 0.91 (257.00 metros cuadrados), CUS proyecto presenta 1.32 (666.97 metros cuadrados), Área Libre proyecto presenta 0.09 (45.00 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitido que es son más de 12, y el proyecto presenta 02 niveles dando cumplimiento a lo señalado en el cuadro de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de



4.00 metros, y el proyecto presenta una altura de 4.40 metros Autorizados en fecha 03 de Julio de 1952, emitido por la Dirección de Obras Públicas con Numero Reg+. 377.

V.-En cuanto a la demanda de estacionamientos, es de señalar que el artículo 51 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, dispone lo siguiente: "En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los decretados o catalogados como de valor histórico o artístico de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles;..."; y en el caso que nos ocupa, el interesado presenta el oficio No. DOCINL-214/16 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León", mediante el cual informa que llevaron a cabo inspección al inmueble ubicado en la calle Tapia esquina con Galeana # 511, expediente catastral: 01-074-009, mismo que forma parte de los Catalogados INAH-INBA-CONARTE, y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, motivo por el cual se encuentra en el supuesto establecido en el numeral en comento, por lo que no requiere cajones de estacionamiento.

No obstante lo anterior, el interesado presenta una opción de estacionamiento en el predio ubicado en las calles Tapia y Galeana No.503, zona centro de monterrey y de acuerdo a lo señalado por el Artículo 50, que a la letra dice "Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento 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 condicionantes: I. Derogada; II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía; III. Derogada; 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." En base a lo anterior el interesado presenta opción de estacionamiento en el predio ubicado en la calle Tapia y Galeana No. 503, zona centro, con expediente catastral 01-095-01B, el cual tendrá una capacidad para 05-cinco cajones. Por lo que el Interesado acompaña con Contrato de arrendamiento celebrado en fecha 25-veinticinco de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Lic. Jesús III Montemayor Garza en representación de la persona moral denominada Los Grandes Pilares, S.A de C.V., y la C. María del Rosario González Pérez en su carácter de Representante de Fomento de Educación Turística, Asociación Civil como arrendatario, ratificado ante el Licenciado Claudio Alejandro Fernández Lavín, Notario Público Suplente en funciones de la Notaria Publica N° 49(cuarenta y nueve), siendo su Titular el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado,

quien tomó razón de la misma bajo el Acta Número 27,005-veintisiete mil cinco, de fecha 25-veinticinco de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis. Por último, el predio indicado como opción de estacionamiento tiene acceso por la calle Galeana, y cruza por las calles M. M. del Llano y Tapia, las cuales de acuerdo al Plano de estructura Vial contenido dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, son clasificadas como calle local, por lo que cumple con la condicionante II anteriormente descrita.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 16-de junio del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que se da uso de universidad, si coinciden las áreas con las del plano, no cuenta con estacionamiento.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-329, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Universidad localizado en la Calle Galeana No. 511, esquina con Tapia en el Centro de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 01-074-009, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la administración pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/484/2017, de fecha 28-Veintiocho de Agosto 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.**

IX.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 22 de marzo del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arq. Marco A. Medina Perales, con Cedula Profesional No. 2273613, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, en general la estructura se encuentra en buen estado, no presenta grietas, ni cuarteaduras; que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

X.- Que mediante el oficio No^oDOCINL-214/16 del Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León" informa que una vez realizada la inspección por parte del referido instituto al inmueble ubicado en la calle Tapia esquina con Galeana # 511, Expediente catastral: 01-074-009 informa a usted que el inmueble que se presenta forma parte de los Catalogados INAH-INBA-CONARTE,

y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Nuestra opción técnica es que no se modifique ni dañe la imagen urbana de sus fachadas ni los elementos arquitectónicos que tienen en los pretilos. La colocación del anuncio será reversible y sin dañar la estructura de los pretilos ni dejar huecos por filtraciones de la lluvia. La restauración de la fachada deberá de ejecutarse con materiales en aplanados y pinturas similares a los existentes. Los trabajos a realizar son: restauración de fachadas y colocación de anuncio en pretil.

XI.- En fecha 09-nueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, se emite resolución de alineamiento vial, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Calle. Galeana, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Señalando que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la colinda el predio.

XII.- La Dirección de Ecología, mediante Oficio No.1464/2017 dentro del dictamen LTA-000125/2017, de fecha 24-de Abril 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 MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA UNIVERSIDAD**, para el inmueble ubicado en la **CALLE GALEANA N° 511 ZONA CENTRO** de esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-074-009**, el cual se conforma de una superficie total de 502.00 metros cuadrados, y una construcción total existente de 666.97 metros cuadrados, de los cuales 457.00 metros cuadrados, cuentan con autorización previa y 209.97 metros cuadrados, que al efecto se regularizan.

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

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

a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto,



altura de las edificaciones, etc.).

- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **UNIVERSIDAD**, 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.

B. La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 02-dos de Junio del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I16-329, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño, construcción y recomendaciones que se deberán implementar en el proyecto de Universidad localizado en la Calle Galeana No. 511 esquina con Tapia en el centro de Monterrey e identificado con el número de expediente catastral 01-074-009, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha

dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/484/2017, de fecha 28-Veintiocho de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

1) 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 Galeana, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

2) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025.

3) Con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determinará los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

ARTICULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicara el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y,

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido superar 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 Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.



- 5) El proyecto presenta una alternativa de estacionamiento ubicada en la manzana que rodean las calles M.M. del Llano, V. Guerrero, H. Galeana y A. Espinosa.

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 la totalidad del requerimiento 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 de requerimientos de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- 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 presenta 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 origino el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;
- V. Colocar señalamientos en el predio indicado la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

- 6) El área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento.
- 7) Dado que la opción de estacionamiento se encuentra en una zona marcada con afectación vial (calle Guerrero), se condiciona el uso de este estacionamiento a que al momento de llevarse a cabo los trabajos de ampliación de la calle Vicente Guerrero, se deberá resolver el requerimiento de cajones de acuerdo a la reglamentación vigente.
- 8) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en una zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 9) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

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 así sea requerido.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el No. de Oficio 1464/2017 Emitido dentro del dictamen LTA-000125/2017, de fecha 24-veinticuatro de Abril 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, esto con la finalidad de no implementar 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 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 de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 (horario común para universidades).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en el interior 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 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 ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Deberán 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. Debido a que el proyecto no contempla área jardinada no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al arbolado en el estacionamiento deberá de contener con 1-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20m de altura por cada 02-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 03-tres arboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Selo 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 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art.25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecológico.
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: 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 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 apercibimiento 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, notifiqúese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

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

SCS / ERM / JICC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Maria del Rosario González Pérez siendo las 11:25 horas del día 22 del mes de Septiembre del 2017.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Orlando Nunez

NOMBRE Maria del Rosario González Pérez

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NO. DE GAFETE 72144

