



No. de Oficio: SEDUE 7436/2017
Expediente Administrativo L-000228-17

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. HECTOR GONZALEZ TREVIÑO, CLARA GARCIA OLIVERA DE GONZALEZ, HECTOR GONZALEZ GARCIA, JORGE GONZALEZ GARCIA Y LILLIE RAMIREZ GARCIA.

DOMICILIO: MONACO No. 508, COLONIA SAN PATRICIO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.

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 15-quince días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete-----

VISTO.- El expediente administrativo No.-L-000228-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Julio del 2017-dos mil diecisiete, por el C.C. **HECTOR GONZALEZ TREVIÑO, CLARA GARCIA OLIVERA DE GONZALEZ, HECTOR GONZALEZ GARCIA, JORGE GONZALEZ GARCIA Y LILLIE RAMIREZ GARCIA**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la Calle **PADRE MIER No. 912, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 70) 05-056-005; quienes acreditan la propiedad mediante Escritura Pública Número 4,785-cuatro mil setecientos ochenta y cinco, de fecha 11-once de Abril de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Archavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete, con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**, respecto en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 555.99 metros cuadrados y una construcción existente de 469.57 metros cuadrados, de los cuales son por demoler 38.46 metros cuadrados, mismos que son por Ampliar por corresponder a un cambio de techo y por Regularizar 431.11 metros cuadrados.

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

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, 11, 137 Fracción II, 191, fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracción 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, 5, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso e), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción II, 16, 19 fracciones I a IV, 32, 36, 39, 51 fracción III, 78, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3



fracción VI, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 30, 94, 106 y 125 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 CENTRO**, se encuentran en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, zonas en las cuales los usos solicitados para **3.18.4 PREPARATORIA Y 3.18.7 UNIVERSIDAD**, se consideran como **CONDICIONADOS**; 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 a especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes." ...

III.- 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 habitada. 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 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 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 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 las 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 **Preparatoria y Universidad** son considerados condicionados y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CCU - CORREDOR CULTURAL**, por lo tanto, le serán 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 2645/2017 dentro del expediente LTA-000276/2017, de fecha 12-dos de Julio 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 precisarán posteriormente en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/528/2017, de fecha 04- cuatro de octubre del 2017-dos mil diecisiete, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección civil Del Municipio de Monterrey mediante Oficio SAY-PCM/1527/17 del programa Interno PIPC No. 085/17 de fecha 19-diecinove de Junio del 2017-dos mil diecisiete emitió dictamen, mediante el cual dictamina aprobatoriamente el programa interno de Protección Civil por el cual se implementan las medidas y acciones de prevención, auxilio y recuperación para cualquier tipo de contingencia en el inmueble ubicado en la calle Padre Mier No. 912 OTE, Zona Centro de Monterrey.

V.-De acuerdo a **Inspección Ocular** de fecha 15-quinove de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el inmueble el uso actual es de preparatoria, la construcción concuerda con el plano, no cuenta con área ajardinada, no cuenta con cajones.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 469.57 metros cuadrados, distribuido en 1-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

| | Existente | Por Demoler | Por Regularizar | Ampliación | M2 TOTALES | DESGLOSE DE AREAS |
|-------------|-----------|-------------|-----------------|------------|------------|---|
| PLANTA BAJA | 469.57 m2 | 38.46 m2 | 431.11 m2 | 38.46 m2 | 469.57 | Cuenta con las siguientes áreas: nueve aulas, biblioteca, escalera y tesorería, laboratorio de computo, recepción, dirección, patio interior, almacén, baños, laboratorio de física y química, sala de maestros, archivo, patio y jardín. |
| TOTAL | 469.57 m2 | 38.46 m2 | 431.11 m2 | 38.46 m2 | 469.57 m2 | ----- |

VII.- Que el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 32, señala lo siguiente: **"ARTÍCULO 32.** Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el COS Y COS y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables"; por lo que el presente caso en particular, al encontrarse el predio en cuestión dentro de la zona del Barrio Antiguo no son aplicables el COS y CUS.

VIII.- Así mismo, en cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que de acuerdo al Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece lo siguiente: **"ARTÍCULO 78.** Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente", así como también lo establecido en el Artículo 51, fracción III de dicho Reglamento, en el que establece lo siguiente: **"ARTÍCULO 51** En las siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: ... III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados a catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles ubicadas en el Centro Metropolitano 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"; Razón por la cual el interesado acompaña copia simple de oficio DOCINL-121/16 de fecha 14 de junio del 2016, mediante el cual informó lo siguiente: que el inmueble que se presenta es de los protegidos por este Instituto y cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Nuestra opción técnica es que solo sea demolición parcial, restaurando la fachada y la primera crujía. Los trabajos solicitados son: Demolición Parcial Restaurando Primera Crujía y Fachada, por lo anterior no le son aplicables lineamientos urbanísticos, así como tampoco la normatividad de estacionamiento.

IX.- El solicitante acompaña oficio número 37/2017 de fecha 03 de junio del año 2017-dos mil diecisiete, dirigido a esta Secretaría, el cual fue emitido por la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, mediante el cual señala que en referencia a la solicitud planteada por el señor C. Lic. Ángel Arturo Sandoval Garza, representante legal de Acción Educativa e Investigación, respecto del proyecto de LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, EDIFICACION Y CONSTRUCCION, REGULARIZACION Y CAMBIO DE TECHO PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD del inmueble ubicado en la calle Padre Mier No. 912 entre Diego de Montemayor en el Barrio antiguo de la Ciudad de Monterrey, N.L. con expediente catastral 05-056-005: "**AUTORIZA CONDICIONALMENTE EL PROYECTO** con todas y cada una de las diferentes advertencias señaladas y sujetas desde luego a las diferentes personas que puedan ser consideradas como Terceros Parjudicados, y que en el presente caso la Junta de Protección y Conservación tiene y posee las facultades correspondientes para otorgar el presente visto. En la inteligencia de que cumplirá con los requisitos del Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, avalado por el Decreto y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; además de que deberá mantener la fisonomía arquitectónica del Barrio Antiguo, al igual deberá acatar los lineamientos y disposiciones indicados por las Dependencias y Municipio de Monterrey para cumplir con las normas de seguridad, salud, sanitarias;" por lo anterior deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número 2645/2017 dentro del Dictamen LTA-000276/2017 de fecha 12 de julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

XI.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Padre Mier No. 912, en el Centro de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 05-056-005, en la cual indica lo siguiente: a) Para la calle Padre Mier deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. b) Para la Calle Diego de Montemayor deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. c) en la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros. En los estudios de vialidad Se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XII.-En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/528/2017 de fecha 04 de octubre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó conforme a la información y al Plano de proyecto 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 Dirección de Protección civil Del Municipio de Monterrey mediante Oficio SAY-PCM/1527/17 del programa

Interno PIPC No. 885/17 de fecha 19 de Junio del 2017 emitió dictamen, mediante el cual dictamina aprobatoriamente el programa interno de Protección Civil por el cual se implementan las medidas y acciones de prevención, auxilio y recuperación para cualquier tipo de contingencia en el inmueble ubicado en la calle padre Mier No. 912 OTE., Zona Centro de Monterrey.

XIV.- Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Reporte de Inspección del Estado físico y dictamen estructural de inmueble (Estudio de Revisión Estructural), de fecha de Junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arq. Héctor Alejandro Flores Alvarado, con Cédula Profesional No. 2114436, mediante el cual señala entre otras cosas, como conclusiones A).- No se observa ningún tipo de fisura o grieta, o daños graves en la estructura del edificio, tanto en muros columnas y losas; conservándose en buen estado. B).- Los elementos Estructurales del edificio, como Losas y Columnas, se encuentran bien distribuidas y dimensionadas para mantener el uso que se les está dando, C).-La construcción de la estructura se observa de acuerdo a las especificaciones Técnicas de Concreto y Acero $F_c=200\text{kg/cm}^2$ y $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ respectivamente, D).- Las condiciones de Estructura contra Sismo no son consideradas por no ser la Cd. de Monterrey y su Área metropolitana, zona sísmica, apropiado de acuerdo a las Especificaciones Técnicas de Ingeniería Estructural y de Construcción para Edificios de Concreto, al mismo tiempo se aprecia que la Ejecución de Obra es de Buena Calidad ya que no observan Grietas, Hundimientos y/o Elementos Estructurales terminados con mala calidad.

XV.- Al presente, el interesado anexa Carta de Compromiso, por medio de la cual precisa que, para el inicio de la demolición y ampliación a realizarse en el predio ubicado en la Calle Padre Mier No. 912, en el Centro de este Municipio de Monterrey N. L., contará con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros, firmada por el Licenciado Ángel Arturo Sandoval Garza.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL, REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD** en el inmueble ubicado en la calle PADRE MIER OTE. No. 912, ZONA CENTRO, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 70) 05-056-005, el cual tiene una superficie de 555.99 metros cuadrados y una construcción existente de 469.57 metros cuadrados, de los cuales son por demolar 38.46 metros cuadrados, mismos que son por Ampliar por corresponder a un cambio de techo y se Regularizan 431.11 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Antes de iniciar la construcción deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil, en los términos a que se contrae el compromiso señalado en el considerado XV de esta determinación y a que hace referencia el artículo 20 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

TERCERO. - 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 Arquitecto Héctor Alejandro Flores Alvarado, con

cédula profesional 2114436, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, 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.
3. 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.

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

C. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

D. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

E. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I, así como lo señalado en su último párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: I. HASTA 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año..." .. La vigencia para las licencias de demolición en general incluida la demolición de bardas, será de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización." y por lo que al tratarse la presente de una construcción (demolición parcial y ampliación) de 38.46 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

F. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

1. Una copia de los planos aprobados de la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Regularización y Cambio de Techo) para Preparatoria y Universidad deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

2. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

3. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud, el cual señala lo siguiente " el propietario o el director técnico



de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a la autoridad. De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de la obra (Obra Terminada).

5. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
6. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
8. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
9. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
10. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
11. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirla. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
13. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 hrs de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 hrs, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
14. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
15. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción esté clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
17. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

En cuanto a la Edificación. -

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



- b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD.
- 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 AQUI SEÑALADA (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpieza y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 12:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 24:00 horas.
- q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

G. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las medidas y acciones prevención, auxilio y recuperación a que hacen referencia y señala la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio SAY-PCM/1527/17, Programa Interno PIPC No. 885/17 de fecha 19-diecinueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas para que la misma actúe en consecuencia.

H. Deberá coordinarse con el Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León, en relación a las características arquitectónicas, alturas, recomendaciones, criterios y/o obligaciones, a aplicar para la fachada del edificio, por ser dicho Instituto el competente y encargado de inspeccionar, verificar el cumplimiento de los mismos, en el ámbito de su competencia, para todo efecto

Legal

- I. Deberá coordinarse con la Junta de Protección y Conservación del Barrio Antiguo, en relación al presente proyecto, para buscar la integración del contexto a la zona, en cuanto a las características arquitectónicas, alturas, entre otras recomendaciones, además es dicha Junta la competente y encargada de inspeccionar, verificar dicho cumplimiento, en el ámbito de su competencia, para todo efecto legal.
- J. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/528/2017, de fecha 04-cuatro de Octubre 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 deberá respetar Alineamientos 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 Padre Mier, deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Diego de Montemayor deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 3.00 metros.

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

- 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 Suelos 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 determina 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 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) Se Con base en el Artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se determinará que no será exigible habilitar anden para el ascenso y descenso de alumnos.

ARTICULO 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 anden para entregar y recoger de manera ordenada a los estudiantes.

- 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 Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro 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.

43) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.

- 8) 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.
- J) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 2645/2017, dentro del expediente LTA-000276/2017, de fecha 12-dos de junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de cambio de techo. -

1. El horario de las actividades de cambio de techo 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 las actividades de cambio de techo 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 las actividades de cambio de techo, 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 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.
5. 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.

Durante la etapa de operación. -

Generales

6. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
7. 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, ellos con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

8. 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.
9. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberá estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 7:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
10. En caso de utilizar bocinas, megafonías o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulando su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
11. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

12. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
13. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
14. 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.
15. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
16. 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 Aire

17. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

18. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario pluvial.
19. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
20. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
21. 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 aceite y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

22. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
23. 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.
24. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
25. 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.
26. Deberá contar con una empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
27. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

28. De acuerdo al plan presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere arbolado en estas áreas.

Imagen Urbana

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

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese 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 VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Graciela Alejandra Flores Aguado ser Defensora de la siendo las 11:25 horas del día 23 del mes de Enero del 2018.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE Graciela Nemes
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE [Número]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE GRACIELA ALEJANDRA FLORES A.
FIRMA [Firma]