



No. de Oficio: SEDUE 5477/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000106-17

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000106-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiun días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el C. José de Jesús Jiménez Limón, en su carácter de apoderado de la sociedad **ILFYC S.A DE C.V.** propietaria del inmueble ubicado en la calle **WASHINGTON No. 812 OTE., ZONA CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **02-029-003**, acreditando la existencia legal de la citada sociedad, mediante la Escritura Pública número 14,774-catorce mil setecientos setenta y cuatro, de fecha 22-veintidós de Marzo de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Vargas Aceves, Notario Público Suplente, adscrito y asociado al Titular de la Notaría Pública Número 73-setenta y tres, con ejercicio en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se constituye la Sociedad Mercantil "ILFYC", S. A. DE C.V.; la personalidad del solicitante mediante Escritura Número 2,627-dos mil seiscientos veintisiete, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Alejandro Gatt Corona, Notario Público Número 120-ciento veinte de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se lleva a cabo Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil "ILFYC" S.A. de C.V., en la que entre otras cosas se otorga Poder a favor de José de Jesús Jiménez Limón, y acreditando la propiedad con la Escritura Número 14,722-catorce mil setecientos veintidós, de fecha 26-veintiseis de Agosto del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quien pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA LIBRERÍA, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 648.23 metros cuadrados, con una construcción de 775.98 metros cuadrados y una barda de 32.27 metros lineales por 2.70 metros de alto que son por regularizar.

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 I y II, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293, Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II punto 2.2, Fracción III puntos 3.9 y 3.20, 15 Fracción I y II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 Fracción II, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- 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,

[Handwritten signature]



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 Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **2.2.12 Librería, 3.9.4 Oficinas Administrativas** se consideran como **PERMITIDOS** y **3.20.5 Almacenamiento de Productos Inocuos** se considera como **CONDICIONADO**, por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje. **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejara sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes."

III.- Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del plan 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, 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 el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".

En este caso, el predio en comento, se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en una zona identificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, por tanto, solo son aplicables los requisitos **II, III y IV** del Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, mismos que se subsana de la siguiente manera:

Requerimiento II.- Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. 1347/2017 dentro del expediente LTA-000121/2017 de fecha 29 de Marzo del 2017. **Requerimiento III.-** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de



Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico vial con No. de oficio DPTDU/V/225/2017 de fecha 29 de Marzo del 2017, en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.-** Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, de fecha 16 de Marzo del 2017, **Oficio No. SAY-PCM/D/0580/2017, Tarjeta Folio No. 0280/17, Expediente No. PC/559/15/18**, mediante el cual señala los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil que deberá cumplir de acuerdo al Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 775.98 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	387.99 m2	387.99 m2	Acceso, librería, oficinas, escaleras, almacén, baños y estacionamiento para 10-cajones.
PLANTA ALTA	387.99 m2	387.99 m2	Almacén, oficinas, escaleras y baños.
Total	775.98 m2	775.98 m2	LIBRERÍA, OFICINAS Y ALMACEN CON ESTACIONAMIENTO PARA 10-DIEZ CAJONES

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 648.23 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (486.173 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (387.90 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (2,268.805 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.20 (775.98 metros cuadrados); un **Área Libre** de 0.25 (162.057 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.40 (260.24 metros cuadrados); y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (97.235 metros cuadrados como mínimo), y en cuanto a este lineamiento se realizó compensación de arbolado, tomando en consideración lo establecido en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) éste podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción de deberá presentar antecedente catastral debidamente registrado."; por ello el interesado anexo copia de Modernización Catastral (Historial de Construcción) sellado por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado, por medio del cual certificó la copia del croquis de construcción, con folio No. 33838 de fecha 14 de Abril del 2009, y hace constar la antigüedad de la construcción, por lo que atento a lo anterior y a la evaluación de la Dirección de Ecología mediante oficio No. 1347/2017 de fecha 29 de Marzo del 2017, el solicitante realizó la compensación de árboles que le fueron requeridos por esta autoridad, presentando para ello la Factura No. 21247 de fecha 22 de Mayo del 2017, que avala la compra de 7-arboles encino de 3", y recibida por la Dirección de Ecología adscrita, el mismo día. Así mismo cumple con el Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.50 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro:



ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 10 cajones	OPINIÓN CUMPLE	
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE			
Librería	35.00	M2	196.97	6 cajones			
Oficinas	45.00	M2	127.91	3 cajones			
Almacén	400.00	M2	377.48	1 cajón			
REQUIERE UN TOTAL	10- CAJONES						

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

VII.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09 de Mayo del 2017 se observó al momento de la visita que se está dando uso de Librería, Oficinas y Almacén, la construcción si concuerda con los planos entregados a inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento 10-diez.

VIII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante **Oficio No. SAY-PCM/D/0580/2017, Tarjeta Folio No. 0280/17, Expediente No. PC/559/15/18** de fecha 16 de Marzo del 2017, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **Librería, Oficinas y Almacén** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio **No. 1347/2017** dentro del expediente **LTA-000121/2017** de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emite 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.

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Mediante oficio número **DPTDU/V/225/2017** de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 09-nueve de Marzo del 2017- diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Washington No. 812, Zona Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-029-003, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para las calles Washington y José Trinidad Villagómez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un octavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XII.- En fecha 31-treinta y uno de Enero del 2016-dos mil dieciséis, conforme al No. de Oficio 401.C(24)137.2017/023, dentro del Expediente Catastral (70)02-029-003, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por medio del cual señala que el bien inmueble en mención, no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, documento que está firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH Nuevo León.

XIII.- Anexa Reporte de Evaluación Estructural, así como su Responsiva, elaborada en fecha 14-catorce de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el Arq. José Oswaldo Salazar Pon, con número de Cedula Profesional 09161463, manifestando su

[Handwritten signature]



responsabilidad, ya que la construcción actualmente está en buen estado estructural, no presenta fisuras, fracturas ni hundimientos, en ninguno de sus elementos estructurales.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACIÓN) PARA LIBRERÍA, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble ubicado en la calle Washington No. 812 OTE., Zona Centro de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)02-029-003, el cual tiene una superficie de 648.23 metros cuadrados, con una construcción de 775.98 metros cuadrados y una barda de 32.27 metros lineales por 2.70 metros de alto que son por regularizar

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

A) En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Librería, Oficinas y Almacén** en el predio en cuestión.
4. 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.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **10-diez cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. 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.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.



B) Deberá cumplir con los lineamientos emitidos por la Dirección de Protección Civil Monterrey, mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0580/2017, Tarjeta Folio No. 0280/17, Expediente No. PC/559/15/18 de fecha 16-dieciseis de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, para el giro de Librería, Oficinas y Almacén en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del 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. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/225/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
 - a) Para la calle Washington se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle José Trinidad Villagómez se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
 - c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al artículo 42 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
- 5) El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros dado que se propone de doble 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.

- 7) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como la presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos 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.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9) El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del

señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

0) 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.

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1347/2017, dentro del expediente LTA-000121/2017 de fecha 29-veintinueve de Marzo de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), , sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente resgasas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralex, productos percederos, pintura con plomo o solventes, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
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 registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
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 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento deberá ser arborizado con 01-un árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 05-cinco árboles (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 contar con el permiso de los anuncios tipo "b" instalados en la fachada del establecimiento y en la barda deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
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 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

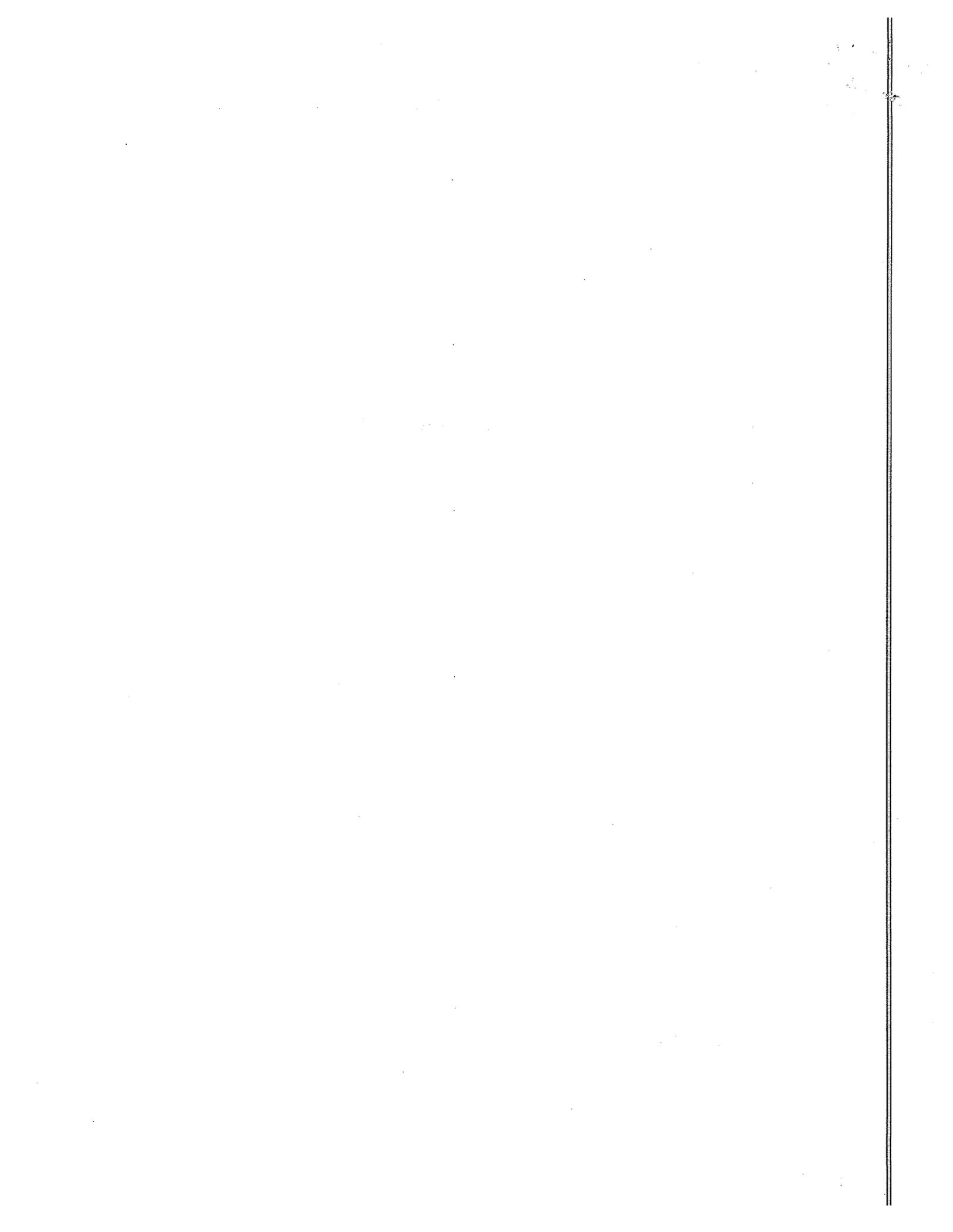


LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

SCS / AEDC / seff







SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

08 de Junio de 2017

No. de Oficio: SEDUE 5357/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000135-2017

I N S T R U C T I V O

C.C. ARNOLDO GARCIA TREVIÑO, MANUELA GUILLERMINA GARCÍA BUENTELLO DE GARCIA, MARIA DE JESUS REYES RUIZ, MARCOS ADRIAN GARCIA DEHUMA Y CINTHIA ROCIO HERNANDEZ CABELLO.

DOMICILIO: CALLE MAUSOLEO N° 211, BARRIO SAN LUIS, EN MONTERREY NUEVO LEON.

Presente. -

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete. ----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000135-2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, por los C.C. Arnoldo García Treviño, Manuela Guillermina García Buentello de García, María de Jesús Reyes Ruiz, Marcos Adrián García Dehuma y Cinthia Rocío Hernández Cabello, en su carácter de propietarios de los inmuebles ubicados en la **AVENIDA LUIS DONALDO COLÓSIO Nos. 814 Y 816, FRACCIONAMIENTO BARRIO SAN CARLOS** en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **70) 88-204-050, 88-204-051 Y 88-204-048** ; lo cual acreditan mediante Escritura Publica Número 9,644- nueve mil seiscientos cuarenta y cuatro de fecha 03-tres de Agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 115- ciento quince con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la compraventa del inmueble identificado con el expediente catastral 88-204-050, Escritura Publica Número 7,049- siete mil cuarenta y nueve, de fecha 08-ocho de Mayo de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Claudio Alejandro Fernández Lavín, Notario Público Suplente en funciones de la Notaria Pública número 49-cuarenta y nueve, siendo su Titular el Licenciado Francisco Javier Mata Rojas con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado correspondiente a la compraventa del inmueble identificado con el expediente catastral 88-204-051 y Escritura Publica Número 9,575- nueve mil quinientos setenta y cinco, de fecha 06-seis de Julio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público Titular de la Notaria número 115- ciento quince con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado referente a la compraventa del inmueble identificado con el expediente catastral 88-204-048; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE**



EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA SECUNDARIA EN JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en los predios antes citados, los cuales tienen una superficie de: Lote 050 de 359.58 m², Lote 051 de 270.00 m² y Lote 048 de 301.08 m², que juntos conforman una superficie Total de **930.66 metros cuadrados**, con una construcción total de **843.04 metros cuadrados** de los cuales 584.68 metros cuadrados son existentes Autorizados, 129.06 metros cuadrados son por regularizar y 129.30 metros cuadrados son por ampliar; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

ANTECEDENTES

- En fecha 15-quince días del mes de Agosto del 2002-dos mil dos, La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y la Dirección de Construcción bajo el número de expediente administrativo 004756, Autorizo Las Licencias de Uso de Suelo y de Uso de Edificación y Construcción para Primaria y kínder, respecto a los inmuebles ubicados en Avenida Luis Donald Colosio N° 816, Colonia Barrio San Carlos, Jurisdicción de este Municipio, e identificados con los números de expediente catastral 88-204-050 y 88-204-048, los cuales tienen una superficie total de 599.58 m², con una construcción total de 564.00 m².
- En fecha 14-catorce días del mes de Marzo de 2003-dos mil tres la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, bajo el número de expediente administrativo L-131/2003, Autorizo las Licencias de Uso de Suelo, de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (regularización) para Primaria y Jardín de Niños, respecto al inmueble ubicado en Avenida Luis Donald Colosio N° 814, Colonia Barrio San Carlos, Jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral 88-204-051, el cual tiene una superficie total de 270.00 m², con una construcción total de 423.00 m².

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 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, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, artículo 15 fracción I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 66, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, V, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, IV, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I, 30, 33, 37, 40, 41, 42, 46, 47, 49, 52, 63, 64, 70, 91, 97, 94, 95, 96, 106 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley Orgánica del Gobierno 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Cabe señalar que los solicitantes presentan escrito de fecha 09 de Mayo del 2017, en la cual solicitan se les apliquen los Lineamientos del plan Vigente, por lo que, atendiendo a que con la aplicación de dicho Plan, no se causa perjuicio alguno a terceras personas, es de aplicarse como se aplica, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios identificados con los expedientes catastrales **70) 88-204-048, 88-204-050 y 88-204-051**, se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO CIUDAD SOLIDARIDAD, donde el lote 048**, colindante a la calle Del Centro Sur se ubica en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO** y el uso solicitado para **3.18.3 SECUNDARIAS se consideran como PERMITIDO** y para los lotes 050 y 051 localizados por la avenida Luis Donald Colosio, en una zona clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el citado uso, se considera como **CONDICIONADO**; resultando importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes, los predios que en el presente caso nos ocupan ya cuentan con autorización de **USO DE SUELO, USO DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCION PARA PRIMARIA Y JARDIN DE NIÑOS (lote 051) y para PRIMARIA Y KINDER** los lotes (050 y 048), por lo tanto, informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada 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 y** II- **CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".**

Handwritten signature



III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la 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 solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”



IV. Ahora bien, respecto al uso de suelo de **SECUNDARIA** que en el presente caso nos ocupa, conforme al Plan en cita, es considerado como PERMITIDO (LOTE 048) por encontrarse en una zona señalada como CBI-Corredor de Bajo Impacto y CONDICIONADO, por encontrarse en una zona indicada como CMI-Corredor de Mediano Impacto (solo para los lotes 050 y 051), por tanto, por lo que respecta a estos últimos lotes, son aplicables los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **II. Contaminación:** En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio 1592/2017, dentro del expediente LTA-000148/2017, de fecha 02-dos de mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en el cual se indican los lineamientos en materia ambiental a respetar, mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/284/2017, de fecha 05 de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, en el cual considera factible el proyecto desde el punto de vista vial, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones indicadas en dicho oficio, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 28 de Marzo del 2017, en el cual otorgó las medidas de

8. 19
1



recomendación que en materia de protección civil contra incendio y seguridad humana de trabajadores y vecinos, descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para PLANTEL EDUCATIVO(niveles pre-escolar, primaria y secundaria), en el inmueble ubicado en la Avenida Luis Donaldo Colosio N° 814 y 816 en el Fraccionamiento Barrio San Carlos , en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte I17-140**.

V.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15 de Mayo del 2017, se observó que al momento de la visita se pudo constar que a la propiedad se da uso de jardín de niños y primaria, la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 de construcción, distribución de áreas y áreas libres, si existen los espacios para habilitar las áreas de estacionamiento.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **843.04** metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizados	M2 por Regularizar	M2 por Ampliar	M2 Totales	Comentarios
PLANTA BAJA	370.93	86.91	0.00	457.87	Área de Jardín de Niños (04-aulas, salón de pintura, salón de audiovisual) biblioteca, recepción, dirección, oficina, archivo, cocina ,sala de maestros, baños y estacionamiento para 05-cajones
1 NIVEL	213.75	42.15	0.00	255.90	Área de Primaria(7 aulas para primaria), baños y escaleras
2 NIVEL	0.00	0.00	129.30	129.30	Área de Secundaria(03-aulas, baños y área cívica)
Total	584.68	129.06	129.30	843.04	Escuela Primaria, Jardín de Niños y Secundaria con 05 cajones de estacionamiento.

VII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, mismos que desglosan de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar Lotes 050 y 051 : Lineamientos Urbanísticos para los predios Ubicados en el Corredor de Mediano Impacto	629.58 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	472.18	0.72	457.87	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	2,203.53	1.33	843.04	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	157.39	0.27	171.71	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	94.43	0.15	95.00	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	10- NIVELES		3- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple



Superficie a Dictaminar Lote 048: Lineamientos Urbanísticos para los predios ubicados en el Corredor de Bajo Impacto	301.08 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	240.86	0.00	0.00	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	752.70	0.00	0.00	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	60.21	1.00	301.08	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	30.10	0.24	74.22	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	8- NIVELES		0		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		0.00 METROS		SI cumple

Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez, y el proyecto presenta 03-tres niveles en los Lotes 050 y 051, y para el lote 048 cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-niveles y el proyecto no presenta, dando cumplimiento a lo señalado 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, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.00 metros en el nivel, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado reglamento.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, donde para el uso de Jardín de Niños, se requiere 1-un cajón por cada 1.5 de aula y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 04 aulas, por lo que resulta el requerimiento de 06- seis cajones, para el uso de Primaria y Secundaria, se requiere 1-un cajón por cada 215.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 266.71 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 01- cajón; por lo anterior genera la exigencia de un total de 07- siete cajones; los cuales resuelve con 07-siete dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

IX.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 28 de Marzo del 2017, en relación al proyecto de construcción de los predios que nos ocupan y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte I17-140; condicionándolo además al cumplimiento de los tramites emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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 tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- La Dirección de Ecología, mediante oficio 1592/2017 dentro del expediente LTA-000148/2017, de fecha 02-dos de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir

J. P.



GOBIERNO MUNICIPAL
2015 - 2018



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción V de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 a), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el I.C. David Alejandro Ortiz Esparza, con cédula profesional 6544939, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito de fecha 29 de Marzo del 2017, anexo al mismo, respecto a las Aulas para Secundaria a ubicarse en Av. Luis Donaldo Colosio.

XII.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha Marzo del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por I.C. David Alejandro Ortiz Esparza, con número de cédula profesional 6544939, respecto a los inmuebles que nos ocupa, en el cual señala que la estructura analizada no presenta riesgo de colapso ni parcial ni total, ya que no presenta ningún problema estructural de construcción, no se tiene ningún inconveniente en que al predio en cuestión se le dé el uso solicitado, ya que estructuralmente es apto para este giro, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XIII.- Acompaña escrito de fecha 06-sies de Abril del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5778820, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la Construcción (regularización y ampliación) del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Av. Luis Donaldo Colosio N° 814 y 816, Barrio San Carlos, en el municipio de Monterrey, con los expedientes catastrales 88-204-048,050 y 051.

XIV.- En base en el artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante oficio número DPT/E/136/ABRIL/2017 de fecha 27 de Abril del 2017, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano y Memoria de Calculo realizada por el I.C. David Alejandro Ortiz Esparza con cedula profesional 6644939 como Asesor en Seguridad Estructural, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al Propietario, Director Responsable de obra y Asesores en seguridad estructural.
- Mediante Oficio número DPTDU/V/284/2017 de fecha 05 de Mayo del 2017, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo).



XV.- En fecha 26 de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se emiten resoluciones de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para los inmuebles con expediente catastrales 88-204-048, 88-204-050 y 88-204-051, en los cuales indica lo siguiente: Para la Av. Luis Donald Colosio, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle San Sebastián, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la Avenida Del Centro Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. En los estudios de vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

XVI.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompañó escrito, mediante el cual señala lo siguiente: **"....me comprometo a contratar un seguro de responsabilidad civil contra terceros para regularización y ampliación y edificación para secundaria con jardín de niños y primaria previamente autorizada, ubicado en la calle Av. Luis Donald Colosio 814 y 816 Fracc. Barrio San Carlos, con expediente catastral 88-204-048, 050 y 051".** Firmada por los C.C. Marco Adrián García De Huma y María De Jesús Reyes Ruiz.

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 DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION Y AMPLIACION) PARA SECUNDARIA EN JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO Nos. 814 Y 816, FRACCIONAMIENTO BARRIO SAN CARLOS** en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **70) 88-204-050, 88-204-051 Y 88-204-048** los cuales tienen una superficie de: Lote 050 con 359.58 m2, Lote 051 con 270.00 m2 y Lote 048 con 301.08 m2, que juntos conforman una superficie Total de **930.66 metros cuadrados**, con una construcción total de **843.04 metros cuadrados** de los cuales 584.68 metros cuadrados son existentes Autorizados, 129.06 metros cuadrados son por regularizar y 129.30 metros cuadrados son por ampliar;

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.



- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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.
- C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción I del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: *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 - 01-un año; ..."*; por lo que, al tratarse la presente, de una construcción de 129.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **01-UN AÑO** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. 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.
 2. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 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.
 4. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.**
 5. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
 6. **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.**
 7. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de



S. P.



los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.

8. **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.**
9. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
10. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
11. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
12. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
14. 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.
15. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
16. 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.



Handwritten signature and initials.

17. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
 18. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
 19. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
 20. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 21. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
 22. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
 23. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
 24. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- E) **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el profesionista dará fé, 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 lo autorizado . . . ". 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 obra (Obra Terminada).**
- F) **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, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, 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 **SECUNDARIA CON JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS** en los predios 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 Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas, los 07- cajones que requiere como mínimo y el proyecto presenta 07-cajones.**
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) 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.

G) **En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones indicadas**

por la Dirección de Ingenierías Contra Incendios y materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L. A.C. en el reporte Nos. *I17-140*, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados 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 respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/136/ABRIL/2017 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/284/2017, de fecha 05 de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de Proyectos

Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos, Estudio de Impacto Vial y demás 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 Avenida Del Centro Sur deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la Avenida Luis Donaldo Colosio deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la Calle San Sebastián deberá respetar su 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 cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) 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.

- 7) 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.
- 8) 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 90 alumnos (se pretenden hacer 3 aulas de 30 alumnos), una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad, y su horario de salida será a las 14:30 horas.

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

GRADO	Cantidad de Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Prescolar	197	8:00 hrs	13:00 hrs
Primaria	266	7:30 hrs	14:00 hrs

Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos proporcionados (90 alumnos), 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 3 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin.

Esto de acuerdo a las recomendaciones y los análisis realizados dentro del Estudio de impacto Vial.

- 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.

- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación y habilitación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción.
- 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.



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 apercibir a los interesados en términos de los artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece

8. + 19

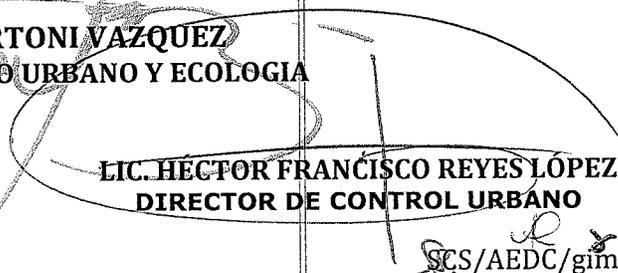


que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente 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 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.

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 firma el C. Secretario y el C. 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. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____
siendo las _____
horas del día _____ del mes de _____ del _____

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE _____
FIRMA _____