

### ACUERDO

- - En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete.--**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-000149-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JUAN IGNACIO RODRIGUEZ GUTIERREZ**, apoderado de la persona moral denominada **"INSTITUTO IRLANDES DE MONTERREY"**, **SOCIEDAD CIVIL**, propietaria de los inmuebles ubicados en la **CALLE ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO número 1000, DE ESTA CIUDAD**, e identificados con los números de expedientes catastrales **51-015-315** y **51-015-316**; mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (regularización de 125.32 metros cuadrados) **Y DE USO DE EDIFICACION** (cambio de uso en 3 aulas de primaria a preparatoria) **PARA PREPARATORIA EN JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 31,084.463 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 62,168.926 metros cuadrados, con 17,036.45 metros cuadrados de uso de edificación autorizada, dentro de los cuales 331.26 metros cuadrados son por aprobar el cambio de uso de edificación; así mismo cuenta con una construcción autorizada de 7,644.89 metros cuadrados y solicita la regularización de 125.32 metros cuadrados, generando con esto una construcción total de 7,770.21 metros cuadrados; acompañando la siguiente documentación:

Escritura Pública número 1,650-mil seiscientos cincuenta, de fecha 15-quince de Mayo del año de 1,968-mil novecientos sesenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan N. de la Garza Evia, Jr., Notario Público Titular de la Notaría Publica número 10-diez de esta Ciudad, mediante la cual se constituye la persona moral denominada "Instituto Irlandés de Monterrey", Asociación Civil.

Escritura Pública número 20,462-veinte mil cuatrocientos sesenta y dos, de fecha 6-seis de Abril del año 2000-dos mil ochenta y uno del Distrito Federal, mediante la cual hizo constar la Transformación de Asociación Civil a Sociedad Civil y la Consecuente Reforma y Modificación a los Estatutos Sociales de la persona moral denominada "Instituto Irlandés de Monterrey", Asociación Civil.

Escritura Publica número 61,700-sesenta y un mil setecientos, de fecha 07-siete de Diciembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 60-sesenta, asociado con el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, ambos con ejercicio en el Primer Distrito de esta Ciudad, la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de la persona moral denominada "Instituto Irlandés de Monterrey", Sociedad Civil, esto en relación al lote identificado con el número de expediente catastral 51-015-315.

Escritura Publica número 64,967-sesenta y cuatro mil novecientos sesenta y siete, de fecha 29-veintinueve de Enero del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 60-sesenta, asociado con el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, ambos con ejercicio en el Primer Distrito de esta Ciudad, la cual contiene un Contrato de Donación de Inmueble, a favor de la persona moral denominada "Instituto Irlandés de Monterrey", Sociedad Civil, esto en relación al lote identificado con el número de expediente catastral 51-015-316.

Escritura Pública número 93,845-noventa y tres mil ochocientos cuarenta y cinco, de fecha 17-diecisiete de Marzo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Bernardo Pérez del Castillo, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 23-veintitres del Distrito Federal, mediante la cual nombran como Apoderado de la sociedad denominada "Instituto Irlandés de Monterrey", Sociedad Civil, a los Licenciados Rafael Eduardo de la Garza Garza y Juan Ignacio Rodríguez Gutiérrez., otorgándole diversos poderes, entre ellos Poder General para Actos de Administración.

### ANTECEDENTES

- En fecha 1-uno de Septiembre del año 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo L-130/2003, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Modificación al Proyecto de edificación para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria (autorizado en fecha 28 de Noviembre de 2002 dentro del expediente administrativo L-200/2001), así como la Licencia Municipal de Construcción, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 51-015-315 y 51-015-316 con una superficie de 31,084.463 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 62,168.926 metros cuadrados, con un área de uso de edificación aprobada de 15,517.85 metros cuadrados, de los cuales se autorizó la licencia de construcción de 3,173.58 metros cuadrados, predios ubicados en la Calle Antiguo Camino a Villa de Santiago s/n en la Jurisdicción de este Municipio.
- Mediante oficio número 864-07-GARP/SEDUE de fecha 13-trece de Diciembre del año 2007-dos mil siete, dentro del expediente administrativo L-1017/2006, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Modificación al Proyecto de edificación para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria (autorizado en fecha 28 de Noviembre de 2002), así como la Licencia Municipal de Construcción, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 51-015-315 y 51-015-316 con una superficie de 31,084.463 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 62,168.926 metros cuadrados, con un área de uso de edificación aprobada de 15,517.85 metros cuadrados, de los cuales cuenta con una construcción aprobada de 10,751.46 metros cuadrados, predios ubicados en la Calle Antiguo Camino a Villa de Santiago número 1000 en la Jurisdicción de este Municipio.
- Mediante oficio SEDUE-2358/2014 de fecha 26 de Septiembre del 2014 dentro del expediente administrativo L-188/2014, autorizo la **Modificación al Proyecto de Edificación y Construcción previamente autorizado y las Licencias de Construcción** (regularización de 2,418.39 metros cuadrados) **y de Uso de Edificación** (regularización de 2,418.39 metros cuadrados) **para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria Previamente autorizados**, respecto de dos inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 51-015-315 y 51-015-316 con una superficie de 31,084.463 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 62,168.926 metros cuadrados, los cuales cuenta con una construcción aprobada de **7,644.89 m2**, en los predios ubicados en la calle Antiguo Camino a Villa de Santiago n° 1000, jurisdicción de este Municipio.

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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 328 fracción VI 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 c), 11, 12 fracciones III, 13, 14 fracción III puntos 3.18, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 37, 38, 46, 47, 49, 52, 53, 73, 102, 103, 139, 156, 157, 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, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 20, 23, 25 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 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la

**DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el uso solicitado para **3.18.4 PREPARATORIAS**, se consideran como **CONDICIONADOS**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción 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: 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".

III.- Ahora bien, respecto a las condicionantes señaladas con antelación, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020 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 (SC), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones **II, III y IV** del referido artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

IV.- En los términos indicados en el Considerando anterior, se tiene que, conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto, para éste serán aplicables únicamente las fracciones **II, III y IV**, mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación**: En el presente caso, la Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio 2468/2017, dentro del expediente LTA-000215/2017, de fecha 28-veintiocho de junio 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/380/2017 de fecha 05-cinco de junio 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 29 de

Mayo del 2017, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para PLANTEL EDUCATIVO (niveles primaria, secundaria y preparatoria), en el inmueble ubicado en la Antigua Camino a Villa de Santiago N° 1000, Col. Portal del Huajuco, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte I17-240**.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 7,770.21 metros cuadrados, de los cuales 7,644.89 metros cuadrados son autorizados y 125.32 metros cuadrados son por regularizar, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Autorizada	M2 por Regularizar	M2 Total	Comentarios
Planta Baja	4,208.36	125.32	4,333.68	La regularización consiste en una cafetería para PREPARATORIA en JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA.
1 Nivel	2,456.62	0.00	2,456.62	
2 Nivel	979.91	0.00	979.91	
<b>Total</b>	<b>7,644.89</b>	<b>125.32</b>	<b>7,770.21</b>	

VI.- Que de acuerdo al antecedente descrito anteriormente y con el que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para la función de JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Huajuco del Municipio de Monterrey (2002-2020), y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en ubicado en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO EL URO**, en una Zona Clasificada como HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, resultando viable la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, los cuales analizados con la superficie total del inmueble de 62,168.926 metros cuadrados, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (46,626.694 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.16 (9,800.28 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.50 veces** (93,253.389 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.27 (17,036.45 metros cuadrados); **Área Jardinada** de **0.125** (7,771.116 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (15,843.11 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (15,542.231 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.84 (52,368.646 metros cuadrados).

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado sigue cumpliendo con la establecida en la autorización señalada, de acuerdo a lo siguiente:

*SP*

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:
De acuerdo a los antecedentes presentados para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria bajo el número de exp. L-188/14		217 cajones para los 15,517.85 m2 de uso de edificación	
Para el cambio de uso de edificación solicitada de las aulas de preparatoria (331.26 m2) se requiere 01-un cajón por cada 50.00 m2 resultando 6-seis cajones y en lo que respecta a la regularización de la cafetería (125.32m2); estas áreas no generan el incremento de cajones por ser uso complementario de la preparatoria			
TOTAL		223	

**VIII.**-De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 05 de Junio del 2017, se pudo constar que actualmente se da uso de Jardín de Niños, Primaria y Secundaria, se cotejo lo existente con plano y si coincide, el estacionamiento existe conforme al plano.

**IX.**- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 2468/2017 emite Dictamen LTA- 000215/2017, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2017-dos mil diecisiete, por 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.

**X.**- El interesado acompaña Reporte de revisión Estructural (Dictamen de Seguridad Estructural) de fecha 24 de abril del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional No. 5778820; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XI.**- En 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 Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/380/2017, de fecha 05-cinco de Junio del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al Plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**XII.**- En fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió el Alineamiento Vial, respecto del inmueble ubicado en la Calle Antiguo-Camino a Villa de Santiago número 1000 esquina con Calle Jesús González, identificado con los números de expedientes catastrales 51-015-315 y 51-015-316, en la cual señala que en los estudios de vialidad **si se prevé** la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Av. Antiguo Camino a Villa Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje del Camino hacia su propiedad, b) Para la calle Jesús Garza González respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su límite de propiedad hacia su predio, c) En la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

**XIII.**- 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 29 de Mayo del 2017, en relación al proyecto de regularización de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte I17-240; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos 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.

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 **AUTORIZA** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (regularización de 125.32 metros cuadrados) **Y DE USO DE EDIFICACION** (cambio de uso en 3 aulas de primaria a preparatoria) **PARA PREPARATORIA EN JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para los inmuebles ubicados en la **CALLE ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO número 1000, DE ESTA CIUDAD**, e identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 51-015-315 y 51-015-316**, los cuales tienen una superficie de 31,084.463 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 62,168.926 metros cuadrados, con 17,036.45 metros cuadrados de uso de edificación autorizada, dentro de los cuales 331.26 metros cuadrados son por aprobar el cambio de uso de edificación; así mismo cuenta con una construcción autorizada de 7,644.89 metros cuadrados y solicita la regularización de 125.32 metros cuadrados, generando con esto una construcción total de 7,770.21 metros cuadrados.

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

**A. Quedan subsistentes todas y cada una de las obligaciones, condicionantes y demás lineamientos señalados dentro de la autorización recaída en fecha 1-primero de Septiembre del año 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo L-130/2003, así como las señaladas en el oficio número 864-07-GARP/SEDUE de fecha 13-trece de Diciembre del año 2007-dos mil siete, dentro del expediente administrativo L-1017/2006 y la L-188/2014 en fecha 26- veintiséis días del mes de Septiembre del año 2014-dos mil catorce; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a la misma, en lo que no se oponga a las señaladas mediante el presente acuerdo.**

**B. Deberá cumplir al inicio de actividades con cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- 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) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **PREPARATORIA EN JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 223- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 232-cajones
- d) Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme,



uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

- e) 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).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) 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.
- h) Deberá de 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.
- i) 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.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- l) 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.
- m) 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.**
- n) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- o) 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.
- p) 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 apegue a lo presentado para su autorización.

**C. En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/380/2017 de fecha 05 de junio del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

1. El plantel educativo presenta un antecedente autorizado bajo la Licencia L-188/2014, en la cual se autorizó la Modificación al Proyecto de edificación y Construcción previamente autorizada y las Licencias de Construcción (regularización de 2,418.39 metros cuadrados) y de uso de edificación (regularización de 1,518.60 metros cuadrados) para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria previamente autorizados.

El proyecto presentado a revisión presenta la misma configuración vial autorizada en la mencionada licencia (L-188/2014). Considerando el bajo volumen vehicular que generará la Preparatoria, aunado a que esta operará en horario vespertino (de acuerdo al estudio de impacto vial y al escrito presentado, firmado por el Lic. Juan Ignacio Rodríguez Gutiérrez, representante legal del Instituto Irlandés de Monterrey S.C.), se condiciona a seguir respetando las obligaciones viales emitidas dentro de la mencionada licencia (L-188/2014), mismas que se enumeran a continuación.

2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, 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 Av. Antiguo Camino a Villa Santiago deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje del Camino hacia su propiedad.
  - b) Para la calle Jesús Garza González respetar un ancho total de 12.00 metros, 6.00 metros a partir de su límite de propiedad hacia su predio.
  - c) En la esquina formada por estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.
  - d) Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras (C. F. E., A. y D., C. N. A., PEMEX, etc.), que crucen por el predio en cuestión.

Se prevé la modificación de los Alineamientos Viales con los que colinda el predio.

3. El proyecto deberá resolver su demanda 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 2010-2020.
4. De acuerdo al 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, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Estos últimos deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. El predio presenta una afectación vial por la calle Jesús Garza González y por la Av. Antiguo Camino a Villa de Santiago. Con respecto a la superficie de terreno prevista como afectación vial, deberá tomarse en cuenta que de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de las Construcciones del Municipio de Monterrey, *"En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada o estacionamiento, en cuyo caso los cajones habilitados no deberán ser tomados en cuenta al cumplir con las obligaciones reglamentarias indicadas en el Plan relativa al requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento"*.
6. Continúan vigentes las obligaciones marcadas en Oficio 864-07-GARP/SEDUE, relativo a la autorización de Licencia con número de Expediente L-1017/2006 y el Acuerdo donde se autorizan las licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria con fecha del 28 de noviembre del 2002, bajo el expediente administrativo L-200/2001.
7. Dentro de los oficios antes citados, se le obliga al Desarrollador respetar el alineamiento vial de 30.00 metros, 15.00 metros a partir del eje central de la Avenida hacia su predio. Cabe hacer mención que dentro de la superficie del

terreno afectada fue construida una barda, por lo que queda la obligación cuando la autoridad Municipal o Estatal realicen los trabajos de ampliación de la Avenida, realizar la demolición y en su caso la reubicación de dicha barda de acuerdo a los alineamientos viales señalados.

Así mismo continúan las siguientes obligaciones:

Deberán habilitar las calles Encino y Paseo de Oeste, desde el Antiguo Camino a Villa de Santiago hasta la Carretera Nacional, así como realizar una buena integración de la calle Encino y Paseo del Oeste con la Carretera Nacional, las cuales consisten en lo siguiente:

- a) Deberán realizar la obra de pavimentación en las intersecciones Carretera Nacional con Paseo del Oeste y Carretera Nacional con Encino, mejorando la superficie de rodamiento, la cual comprenderá desde el eje central de cada calle, formando una transición a 50 metros a cada lado del eje central de la calle sin invadir las propiedades colindantes, llegando a un punto donde cruce con la línea donde terminan los carriles de circulación y donde empieza el acotamiento, esto para facilitar las maniobras de incorporación y desincorporación a la Carretera Nacional, de igual manera deberá tener su respectivo señalamiento para su buen funcionamiento.
- b) Deberán presentar un diseño de solución para las intersecciones de Antiguo Camino a Villa de Santiago con la calle Encino y Antiguo Camino a Villa de Santiago con Jesús Garza González.

Al respecto se debe mencionar que, aunque ya se haya realizado la pavimentación de las Calle Paseo del Oeste y de la Calle Encino, la transición señalada en el acuerdo para la incorporación y desincorporación de los vehículos que circulan por la Carretera Nacional, aun no se ha realizado.

En cuanto al diseño de solución para las intersecciones de (Antiguo Camino a Villa de Santiago-Encino) y (Antiguo Camino a Villa de Santiago-Jesús Garza González). Se pudo observar que actualmente tienen buena operatividad. Por lo anterior deberá quedar la obligación de aportar de manera proporcional y equitativa con los recursos económicos que se requieran para la construcción de las adecuaciones viales cuando así sea requerida y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona.

8. Continúan vigentes las siguientes obligaciones:

- a) Deberán manejar horarios escalonados para las horas de entrada y salida de los diferentes niveles de educación que impartirán, con el objeto de distribuir los tiempos en que se realizan éstas operaciones y evitar problemas operacionales en las vialidades colindantes.
- b) Implementar un operativo para el buen funcionamiento en sus zonas de ascenso y descenso que garantice no generar filas de vehículos que rebasen las longitudes de los andenes que presente el proyecto y afecten a la vialidad pública colindante.
- c) Contar con el servicio de transporte escolar para disminuir la cantidad de coches de los padres de familia y del alumnado, que pudieran llegar al centro educativo.
- d) Implementar un reglamento interno para los padres de familia y el personal, para que estos respeten la operación vehicular en los andenes de ascenso y descenso de alumnos, así como en las zonas de estacionamiento, tanto en sus horarios de entrada como en los de salida.
- e) Queda prohibido realizar maniobras de ascenso y descenso de alumnos en la vía pública.
- f) En el caso de eventos extra-escolares, se recomienda habilitar en el área de las canchas deportivas cajones de estacionamiento evitando que la oferta de cajones que presenta el proyecto sea rebasada por la demanda que pudiera presentarse.
- g) Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto tanto a su zona de andén como a sus cajones de estacionamiento, 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 ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes ó árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- h) 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.
- i) El Proyecto deberá tener el señalamiento vial necesario tanto en el interior, así como al exterior del mismo. 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 necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
9. En cuanto a la preparatoria, cancha de futbol y ampliación de la cafetería, objeto de la presente licencia, y conforme a los análisis realizados en el estudio de impacto vial, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) De acuerdo al escrito adjunto presentado, los niveles preescolar, primaria y secundaria operan entre las 7:30 a las 14:15 horas., y la preparatoria operará con la siguiente población estudiantil y horario:



NIVEL	ALUMNOS	HORARIO
Bachillerat o 1	10	15:00-20:00 hrs.
Bachillerat o 2	8	15:00-20:00 hrs.
Bachillerat o 3	8	15:00-20:00 hrs.

Utilizando como instalaciones las aulas de nivel secundaria ya autorizadas. Se condiciona a respetar los horarios y población estudiantil aquí indicados.

- b) La cancha de futbol y cafetería deberán ser para uso exclusivo de los alumnos y personal del instituto educativo.
10. 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.
11. Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo 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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 2468/2017 dentro del dictamen LTA-000215/2017 de fecha 28 de junio del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

#### Generales

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

8 - 14

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, 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 de 68 dB (A) de 07:00 a 17:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

#### Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### Emisiones al Aire

12. En caso de contar con área de cocina esta deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable

del Estado.

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

23. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-330-17 el cual fue resuelto con la reposición de 99-noventa y nueve arboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 317-trescientos diecisiete árboles de especie encino, con dimensiones de 5.0 cm de diámetro de tronco medidos a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 116-ciento dieciséis árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 433-cuatrocientos treinta y seis árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

25. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico doble tubular tipo "c" y de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
  26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- E. 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 No. II7-240, de fecha 29-veintinueve de Mayo del 2017-dos mil diecisiete el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; 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 cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO:** Se hace saber 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 apercebir 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

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

SCS/AEDC/gim

005420



