



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 01-un día del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000053/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce días del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, por la C. Laura Patricia Recio Moreno, en su carácter de delegada de la sociedad denominada **CENTRO DE NEURODESARROLLO Y EDUCACION INCLUSIVA S.C.** en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la calle **RIO PANUCO S/N, ESQUINA CON VICENTE LOMBARDO TOLEDANO, FRACCIONAMIENTO ALTA VISTA SUR**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **34-015-001**; quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION PARA JARDIN DE NIÑOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 258.88 metros cuadrados, con una construcción existente de 252.16 metros cuadrados, 11.40 metros cuadrados por demoler, quedando una construcción total de 240.76 metros cuadrados por regularizar; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

Escritura número 16,400-dieciseis mil cuatrocientos, de fecha 14-catorce de Junio del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado José Garza De la Garza, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 106-ciento seis con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado, por medio de la que el Sr. Santiago De Hoyos Aguilar, adquiere la propiedad del inmueble descrito con anterioridad.

Escritura número 361-trescientos sesenta y uno, de fecha 10-diez de Diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia Yanet Saldaña Díaz, Notario Titular de la Notaria Pública Número 41-cuarenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, por medio de la que las C.C. Laura Patricia Recio Moreno y Patricia Guadalupe Morales Fernández asistieron para constituir la sociedad civil denominada "Centro de Neurodesarrollo y Educación Inclusiva", S.C.

Escritura número 607-seiscientos siete, de fecha 16-dieciseis de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia Yanet Saldaña Díaz, Notario Titular de la Notaria Pública Número 41-cuarenta y uno con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, por medio de la cual entre otras cosas, se autoriza que la señora Patricia Guadalupe Morales Fernández, ceda su parte social de Centro de Neurodesarrollo y Educación Inclusiva S.C. a favor del señor Jorge Alberto Martínez Franco.



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

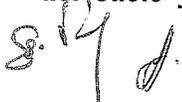
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

Contrato de arrendamiento celebrado en fecha 20-veinte de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, por Santiago De Hoyos Aguilar en su carácter de administrador único de "EESAIR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" como arrendador y Centro de Neurodesarrollo y Educación Inclusiva S.C. como arrendatario, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular, de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quien tomara razón de la misma bajo el Acta Número 78,265-sesenta y ocho mil doscientos sesenta y cinco, de fecha 07-siete de Octubre del 2016-dos mil dieciséis.

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 Fracción I y 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 d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 60, 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 I, 20, 26 fracción II, 33, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 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 Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 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 SUR, DISTRITO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **3.18.1 Jardín de Niños**; se considera como **PERMITIDO**; resultando *por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes*





01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

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.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 240.76 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	POR REGULARIZAR	POR DEMOLER	TOTAL	TOTAL
PLANTA BAJA	128.96 m2	5.70 m2	123.26 m2	Acceso y descenso de niños, baño de maestros, dirección, archivo, recepción, escaleras, aula de usos múltiples, patio techado y 03-tres cajones de estacionamiento.
PLANTA ALTA	123.20 m2	5.70 m2	117.50 m2	Escaleras, aula 1, 2 y 3, biblioteca, baños niñas y niños.
TOTAL	252.16 m2	11.40 m2	240.76m2	JARDIN DE NIÑOS CON 03-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO



IV.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 258.88 m2, señala para el mismos los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.80 (207.10 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.48 (123.26 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.50 (647.20 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.93 (240.76 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 (25.88 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.20 (53.67 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.20 (51.77 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.52 (135.61 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 8-ocho Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 2.90 metros en su nivel más alto.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de edificación solicitado cumple, ya que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada:

8. 14



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 2 cajones
	CANTIDAD	UBS	AULA	REQUIERE	
Jardín de Niños	1.00	AULA	3	3 cajones	
REQUIERE UN TOTAL	3- 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, y al no contar con los cajones requeridos, se considera lo señalado por el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación citado, que a la letra dice "Artículo 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- ...II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;
- ...IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y
- V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio."

Por lo que, de esta manera para dar cumplimiento al citado requerimiento, el Interesado acompaña Contrato de arrendamiento celebrado en fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Jaime Saúl Martínez Álvarez como arrendador y la C. Laura Patricia Recio Moreno en su carácter de administrador único de Centro de Neurodesarrollo y Educación Inclusiva S.C. como arrendatario, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular, de la Notaria Publica Numero 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quien tomara razón de la misma bajo el Acta Número 81,087/2017-ochenta y un mil ochenta y siete diagonal dos mil diecisiete, de fecha 20-veinte de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, respecto a un inmueble ubicado en la calle Río Pánuco No. 3312 de la Colonia Alta Vista en esta Ciudad.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 22 de Febrero del 2017 se hace constar que al momento de la inspección, no se encuentra persona alguna en el predio, no se están realizando trabajos, el inmueble se encuentra deshabilitado aparentando ser casa habitación, desde el exterior lo que se alcanza a apreciar si

898

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

coincide con el plano del proyecto, y como ya se comento es aparentemente una casa habitación la cual tiene una cochera para aproximadamente 4 vehículos.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 14-catorce de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido dentro del Reporte número I16-662, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Jardín de Niños, en relación al predio ubicado en la calle Rio Panuco S/N, Esquina con Vicente Lombardo Toledano, Fraccionamiento Alta Vista Sur e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-015-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, emitió Oficio No. **0709/2017** dentro del Dictamen **LTA-000065/2017** de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **Jardín de Niños** sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX.- 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/258/2017** de fecha 07-siete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, estudio de impacto vial firmado por el Ing. M.I. Elva María De Anda De Alba, con cedula profesional 6602158 y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en la presente Resolución.

X.- En fecha 29-veintinueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto al predio ubicado en la calle Rio Panuco S/N, Esquina con Vicente Lombardo Toledano, Fraccionamiento Alta Vista Sur e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-015-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad SE prevé la modificación para Avenida Rio Panuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, para la calle Lombardo Toledano deberá respetar su

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar el ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION Y DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION PARA JARDIN DE NIÑOS**, ubicado en la calle Rio Panuco S/N, Esquina con Vicente Lombardo Toledano, Fraccionamiento Alta Vista Sur de esta Ciudad e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-015-001, el cual tiene un superficie total de 258.88 metros cuadrados, con una construcción existente de 252.16 metros cuadrados, 11.40 metros cuadrados por demoler, quedando una construcción total de 240.76 metros cuadrados que se regularizan.

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) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Jorge Alberto Martínez Franco, con cedula profesional 8667874, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito además de considerar lo siguiente:**
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
 - Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

8.19 J



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

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

C) 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).

D) 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, área libre, áreas jardinadas, 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 **Jardín de Niños**, en el predio en cuestión.
4. **De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: la vigencia para la licencia de demolición es de 01-un año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectuó la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente.**
5. 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 habilitar y mantener en función 03-tres cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**



8.14



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

7. 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.
8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
13. 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.



E) En cuanto Protección Civil, deberá cumplir con lo señalado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante Dictamen con oficio número, Reporte I16-662 de fecha 14-catorce de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Jardín de Niños, en relación al predio ubicado en la calle Rio Panuco Esquina con Vicente Lombardo Toledano No. 2976, Fraccionamiento Alta Vista Sur e identificado con el número de Expediente Catastral (70)34-015-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/258/2017 de fecha 07-siete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, considerando los diversos estudios documentos, estudio de impacto vial y además estudios presentados 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,

8.17 d

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Avenida Río Panuco deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- b) Para la calle Lombardo Toledano, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Río Pánuco, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Río Pánuco, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública, y a resolver su requerimiento de cajones de estacionamiento y el andén de ascenso y descenso de alumnos de acuerdo a la reglamentación vigente, dado que se proponen sobre el área de afectación vial.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. El Proyecto presenta su acceso vehicular al andén de ascenso y descenso a través de la calle Lombardo Toledano. Al respecto se hacen las siguientes observaciones:
 - a) De acuerdo al Artículo 71 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey, los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales. La anterior obligación no será aplicable en el Centro Metropolitano o en los lugares donde el dictamen de seguridad vial diga lo contrario y que no afecte directamente a los residentes de la zona.
 - b) De acuerdo al Dictamen de seguridad vial firmado por la ingeniera M.I. Elva María De Anda De Alba, "Al ubicar el andén de ascenso y descenso de estudiantes de nivel preescolar en el interior del predio, ubicando el acceso por la calle Lombardo Toledano y la salida por Río Panuco, no representa ningún

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

riego" dictaminando positivo que la seguridad vial de la zona se cumple y no afectara directamente a la zona habitacional.

7. 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.

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 el colegio contará con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

GRADO	Cantidad de Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Primaria 1	10	7:00 hrs.	14:00 hrs.
Primaria 2	10	7:00 hrs.	14:00 hrs.
Primaria 3	10	7:20 hrs.	14:20 hrs.
Primaria 4	10	7:20 hrs.	14:20 hrs.
Primaria 5	10	7:40 hrs.	14:40 hrs.
Primaria 6	10	7:40 hrs.	14:40 hrs.



Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos tabulados, y que cualquier incremento de número de alumnos, número de aulas o modificaciones a los horarios deberá considerar un nuevo análisis vial, es decir un nuevo Estudio de Impacto Vial. Las presentes obligaciones se emiten considerando la mencionada población estudiantil y sus respectivos horarios.

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 2 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo a las recomendaciones y los análisis realizados dentro del Estudio de impacto Vial.

S. P. J.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: **Expediente Administrativo L-000053-17**

- El carril de circulación al interior del predio (andén) deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso de alumnos de al menos 1 metro de ancho.
- 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



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

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 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.

G) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio 0709/2017 dentro del expediente LTA-000065/2017 de fecha 21-veintiuno de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de operación. -

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública 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 y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
5. 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.
6. 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

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.

8. *[Handwritten signature]*



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

12. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

22. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PAR-617-16 el cual fue resuelto con la reposición de 03-tres árboles de especie nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a domicilio.
23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de



01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO: Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido; y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 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

S. M. J.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

01 de Junio del 2017

No. de Oficio: SEDUE 5251/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000053-17

conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los CC. 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 / sev

