



Handwritten signature and date: (70)05-041-016

Contrato de arrendamiento celebrado por la C. Maria Olivia Alvarez Martinez como arrendataria y "CONSORCIO EDUCATIVO INMOBILIARIO MUNDIAL S.C.", como arrendatario, de fecha 05-cinco de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, ratificado bajo el Acta Fuera de Protocolo Número 200/2018-doscientos diagonal dos mil dieciocho, de fecha dieciocho, pasado ante la fe del Licenciado José Eliseo Sepúlveda Infante, Notario Público Titular de la Notaría Número 142-ciento cuarenta y dos, con ejercicio el Primer Distrito Regional, por medio del cual "CONSORCIO EDUCATIVO INMOBILIARIO MUNDIAL S.C.", arrenda el predio ubicado en la calle IGNACIO ALLENDE OTE No. 1219A, ZONA CENTRO, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral

MUNDIAL S.C." cambio de denominación de la sociedad, quedando ahora denominada "CONSORCIO EDUCATIVO INMOBILIARIO Pública Número 19-diecinove con ejercicio en el Estado, por medio de la cual se realiza mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Escritura Pública Número 23,380-veintitres mil trescientos ochenta, de fecha 21-veintuno de Septiembre del 2017-dos

Alberto Paredes Guerra. Acta Fuera de Protocolo Número 19,388/2005, diecinueve mil trescientos ochenta y ocho diagonal dos mil cinco, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2005-dos mil cinco, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en este Municipio, por medio de la cual la sociedad denominada "CONSORCIO EDUCATIVO INMOBILIARIO MUNDIAL S.C.", otorga como administrador único al C. Jorge

medio de la cual se constituye la sociedad denominada "CONSORCIO INMOBILIARIO MUNDIAL S.C." ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con Residencia en esta Ciudad, por pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, en Escritura Pública número 9,689-nueve mil seiscientos ochenta y nueve, de fecha 03-tres de Julio de 2001-dos mil uno,

adquiere el 50% restante del predio ubicado en la calle Ignacio Allende Ote. No. 1219, Colonia Centro de Monterrey. Número 48-cuarenta y ocho, en ejercicio en este Municipio, por medio de la cual la C. Maria Olivia Alvarez Martinez Escritura Pública número 2,902-dos mil novecientos dos, de fecha 12-doce de Agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Rodolfo Gilberto de la Luz Villarreal De la Fuente, Notario Público Titular

1219, Zona Centro de Monterrey. Contrato compra venta, de fecha 22-veintidós de Noviembre del 1951-mil novecientos cincuenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jerónimo R. Villarreal, Notario Público con ejercicio en el Estado, por medio de la cual los C.C. Gilberto Alvarez Martinez y Maria Olivia Alvarez Martinez adquieren la propiedad ubicada en la calle Ignacio Allende Ote. No.

acompañando los solicitantes la siguiente documentación: una superficie total de 445.20 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 364.00 metros cuadrados; EDIFICACIÓN PARA CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA Y CASA HABITACION, en el inmueble antes citado, con pretendien obtener las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE 1219A, ZONA CENTRO, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral (70)05-041-016, quienes EDUCATIVO INMOBILIARIO MUNDIAL S.C.", arrendataria del inmueble ubicado en la calle IGNACIO ALLENDE OTE No.

Jorge Alberto Paredes Guerra, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "CONSORCIO y días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho, por los C.C. Maria Olivia Alvarez Martinez como propietaria y VISTO.- El expediente administrativo No. L-000128-18, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 02-dos

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de Septiembre del año 2018-dos mil dieciocho.-----

ACUERDO

No. de Oficio: SEDUE 8073/2018 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000128-18

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, 7, 11, 136 Fracción I, 148 Fracciones I y II, 202 Fracciones III, V y X, 235 Fracción II, 236 Fracción III, 237 Fracciones I a XIV, 357, 392, 400, 402, y Fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 Fracciones I y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1 y Fracción III punto 3.18, 15 Fracción I y 9 Fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 Fracciones I y III, 13, 14 Fracción I punto 1.1 y Fracción III punto 3.18, 15 Fracción I y III, 16, 39, 46, 47, 49, 51 Fracción III, 76, 78, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 Fracciones I a XV y 168 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, 17, 18 Fracción IX, 20, 88, 89, 90, 91 y 125 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.- 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 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **(ZVC) ZONA DE VALOR CULTURAL**; donde los usos solicitados para **1.1.1 Unifamiliar** se considera como **Permitido** y **3.18.10-centro de Educación a Distancia** se considera como **Condicionado**, resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: **I. Permitidos o predominantes**: los que en una zona determinada ocupan 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 en su reglamento y programa de desarrollo urbano 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 dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, del 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-cinuenta 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



manera: *[Handwritten signature]*

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 364.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente

la propiedad (Casa Habitación).

*La solicitante presenta carta sienta la propietaria la Sr. Maria Olivia Alvarez Martinez, de fecha 16-dieciseis de Agosto del 2018-dos mil dieciocho, manifestando su compromiso para realizar los ajustes necesarios para dar el uso correcto a donde se efectúan trabajos de imprenta, no cuenta con cajones de estacionamiento.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 05-cinco de junio del 2018-dos mil dieciocho, se observó que al momento de la inspección una parte utilizada como casa habitación, el cuarto del fondo hecho de lámina, se utiliza como imprenta y donde va ser el centro de educación sin uso al momento de la inspección, las diferencias se muestran al plano solo donde dice que es un patio techado no es un cuarto hecho de lámina

Civil del Estado de Nuevo León.
prevención de riesgos y de seguridad que deberá implementarse durante la etapa de construcción de acuerdo a Protección detectar, adecuar y corregir áreas de riesgo en el proyecto de Construcción y mediante el cual señala las medidas de Nuevo León, de fecha 26-veintiseis de Abril del 2018-dos mil dieciocho, No. DPCF-SAP-I/R-090/2018, con el fin de Cumple con este requerimiento ya que anexa Estudio Técnico realizado por La Dirección de Protección Civil del Estado dieciocho, y en el cual concluye que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial. **Requerimiento IV.:** emití dictamen técnico vial con núm. de oficio **DPTDU/V/277/2018**, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2018-dos mil con este requerimiento toda vez que la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, del Dictamen **LTA-000127/2018**, de fecha 11-once de Mayo del 2018-dos mil dieciocho. **Requerimiento III.:** Cumple Ecología adscrita a esta Secretaría, emití Lineamientos en materia Ambiental mediante Oficio No. **1207/2018**, dentro da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.:** Cumple con este requerimiento toda vez que la Dirección de los lotes totales; además de que uno de los lotes adyacentes al predio es uso habitacional unifamiliar; por lo cual se equivale al 68.18 % de los lotes totales y 07 lotes son uso de habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 31.82 Aliende se encuentran **22 lotes totales (100%)**, 15 lotes corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el Criterio 1 para Usos Condicionados; Por la calle Ignacio levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión mil dieciocho, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y I.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 05-cinco de junio del 2018-dos Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **Requerimiento ZONA DE VALOR CULTURAL**, por lo tanto son aplicables los requerimientos I, II, III Y IV, del artículo 19 del Reglamento de conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicada en una zona clasificada como **(ZVC)** Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que

problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinada mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis 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 (ZTI), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente."



DESCGLOSE DE AREAS	M2 POR REGULARIZAR	TOTALES M2
Acceso, sala, recamara 1, baño compartido, recamara 2, comedor, cocina, patio, patio techado con lamina, lavandería, acceso a recepción, clases en línea, archivo, comedor y baños.	364.00 m2	364.00 m2
Unifamiliar y Centro de Educación a Distancia	364.00 m2	364.00 m2
PLANTA BAJA	364.00 m2	364.00 m2
Total	364.00 m2	364.00 m2

V.- De acuerdo a la normatividad señalada en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo antes citado; el ARTICULO 76 establece "En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Patrimonial (ZVP) y Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas protegidas del Barrio Antiguo y de Santa Lucia respectivamente, los usos de suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y en este Reglamento. Para cualquier intervención en estas zonas, se deberá contar con la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación correspondiente y observar lo dispuesto por el decreto y reglamento que corresponda a cada zona protegida" por lo que el interesado acompaña el Visto Bueno otorgado por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucia, de fecha 26-veintiséis de Abril de 2018-dos mil dieciocho, en el que autorizó el proyecto cuya regularización nos ocupa. Así mismo y de acuerdo a lo señalado en el artículo 78 del citado Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo que establece "Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente"; por lo que la edificación esta eximida de cumplir los lineamientos urbanísticos. Así mismo y de conformidad al artículo 39 del Reglamento de Zonificación y uso de Suelo, el proyecto cumple con la altura requerida, ya que presenta 3.95 en su nivel más alto.

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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA CANTIDAD		2- CAJONES		SOLUCIONA CON: 0 cajones
	UBS	M2	M2	1 cajón	
Centro de Educación a Distancia	45	M2	58.72	1 cajones	
Casa Habitación	200	M2	100	1 cajón	
REQUIERE UN TOTAL					

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, sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 51 Fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo antes citado, que a la letra dice: "ARTICULO 51.- En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;
- II. En los destinados a estancias infantiles;

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

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares."

Por lo que dicho predio, no requiere cajones de estacionamiento.

Lo anterior considerando lo señalado en el Oficio 401.6C.2/054/2018, de fecha 13-trece de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que: "por ser un inmueble construido en el Siglo XX y encontrarse bajo el catálogo de inmuebles con valor artístico bajo el número de clave del edificio 70-05-041-16, así mismo teniendo en cuenta su significado con el contexto urbano, deberá realizar la solicitud de



Handwritten initials and marks, possibly 'S', 'P', and 'B', in the top right corner.

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, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y DE EDIFICACION PARA CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA Y CASA HABITACION en el inmueble ubicado en la calle IGNACIO ALLENDE OTE NO. 1219A, COLONIA CENTRO, de esta Ciudad,

ACUERDA:

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León: deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

(70) 05-041-016, en la cual señala que en los estudios de viabilidad no se prevé la modificación para la calle Ignacio Allende por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en XII.- Los solicitantes acompañan Alineamiento Vial de fecha 21-veintuno de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido

cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución. el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que Técnica en Materia de Viabilidad, mediante oficio número DPTDU/V/277/2018, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2018-Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión XI.- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de

inmueble descrito se encuentra en condiciones de operar como centro educativo." El ubicado en la calle Ignacio Allende Ote. No. 1219, Colonia Centro de Monterrey, Nuevo León, así mismo concluye que: "El manifestando su responsabilidad de la memoria de cálculo del proyecto denominado Centro Educativo a Distancia, dieciocho, elaborado por el Ing. Guillermo Eduardo Mendoza Leal, con número de cedula profesional 7461407, X.- Los interesados acompañan **Constancia de Seguridad Estructural**, de fecha 06-seis de Abril del 2018-dos mil

resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades. **Habitación** sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento **Centro de Educación a Distancia y Casa IX.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 1207/2018, dentro del Dictamen LTA-000127/2018, de fecha 11-once de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los

misma actuara en consecuencia. consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la y de seguridad durante la construcción del proyecto, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En Ignacio Allende Ote. No. 1219, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, emitió las medidas de prevención de riesgos y seguridad con respecto al proyecto de **Centro de Educación a Distancia y Casa Habitación**, en el inmueble ubicado en la mil dieciocho, firmado por el director de Protección Civil de Nuevo León, el cual emite medidas de prevención de riesgos y VIII.- Los interesados acompañan con oficio No. DPCF-SAP-I/R-090/2018, de fecha 26-veintiseis de Abril del 2018-dos

incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. inmueble ubicado en la calle Ignacio Allende Ote. No. 1219, Colonia Centro de Monterrey del estado de Nuevo León, esta Patrimonio Artístico Inmueble del INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes), mediante el cual se menciona que el dieciocho, firmado por la Arq. Dolores Martínez Orralde, Directora de la Dirección de Arquitectura y conservación del VII.- Los interesados acompañan copia de Oficio No. 0533-C/0339, de fecha 22-veintidos de Febrero del 2018-dos mil

este trámite ante el Instituto Nacional de Bellas Artes ya que es la autoridad competente para resolver esta solicitud, tal como lo marca el artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas."

[Handwritten signatures and initials]

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
 a) Para la calle Ignacio Allende deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 Construcciones del Municipio de Monterrey.

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 y al Artículo 64 del Reglamento para las adscritas a esta Secretaría, llegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:
 de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano
 C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/277/2018, de fecha 28-veintiocho

B) Deberá cumplir con los lineamientos de seguridad en materia de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante No. de oficio DPCF-SAP-I/R-090/2018, de fecha 26-veintiseis de Abril del 2018-dos mil dieciocho, con respecto al proyecto de Centro de Educación a Distancia y Casa Habitación, en el inmueble ubicado en la calle Ignacio Allende Ote. No. 1219, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, respecto a las medidas de prevención, riesgos y de seguridad durante la construcción del proyecto que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actuara en consecuencia.

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
 7. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene

6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene. convertían en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
 5. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se autorizada 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.

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 arquitectónico para **Centro de Educación a Distancia y Casa Habitación** en el predio en cuestión.
 3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Centro de Educación a Distancia y Casa Habitación** en el predio en

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.
 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.).

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:

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:

identificado con el número de expediente catastral (70)05-041-016, con una superficie total de 445.20 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 364.00 metros cuadrados.



Handwritten initials and numbers: 8, 1, 2, 3

- 3. No deberán existir espacios abiertos, 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 maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común centros educativos).
- 5. En caso de utilizar las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos

Ruido y/o Vibraciones

- 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.

Generales

D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1207/2018, dentro del Dictamen LTA-000127/2018, de fecha 11-05 de mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 5) 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.
- 6) 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.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento: I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas; II. En los destinados a estancias infantiles; III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y, IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

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. El proyecto no presenta cajones de estacionamiento. Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para este proyecto.

2) De conformidad con las estrategias de conservación urbana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto a inmuebles de valor histórico y artístico, y considerando el Oficio 401.6C.2/054/2018, de fecha 13-trece de febrero del 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Lic. Fernando Toba Garza, Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León, en el cual se nos informa que el inmueble se encuentra bajo el catálogo de inmuebles con valor artístico, así como Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, en el cual se nos informa que el inmueble está incluido en la relación del INBA de Inmuebles de Valor Artístico, se condiciona al propietario a cumplir con las siguientes obligaciones:

[Handwritten signature]

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.

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.

24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
23. 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.

Imagen Urbana

22. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardínada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

Restorcación

21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
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.
17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

Manejo de Residuos Sólidos

16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
15. 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.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

Contaminación del Agua

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emisiones al Aire

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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

Contaminación del Suelo

6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos, áreas de palapas, jardines, área de asaderos ni en vía pública.
permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.



ORIGINAL SEDE MONTERREY

015146

SGS / AEDC / sef
LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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

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 y Director de Control Urbano y Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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, respuestas, 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 el que por sí o por interposta persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propositos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

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.