



No. de Oficio: SEDUE 15901/2021
Expediente Administrativo L-000022-21

INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE
INMOBILIARIA TOVLEJA SA DE CV
DOMICILIO: AMADO NERVO No. 727-C NORTE
ZONA CENTRO, MONTERREY, N. L.
Presente.-**

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

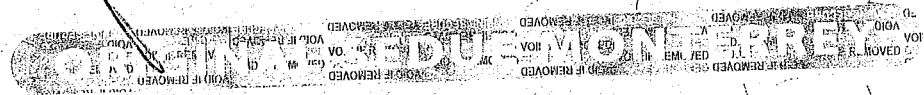
En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000022-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-cinco de febrero del 2021-dos mil veintiuno, por el **C. GENARO LEVINSON MARCOVICH, representante legal de INMOBILIARIA TOVLEJA SA DE CV**, propietario del inmueble ubicado en la avenida **PABLO GONZALEZ No. 709 DE LA COLONIA MITRAS SUR EN ESTA CIUDAD** e identificado con los expedientes catastrales números **(70) 11-039-005, 009, 010, 011, 013, 016, 020, 021 y 101** con superficie de **5,379.135 metros cuadrados y (70) 11-040-004** con superficie de **1,125.00 metros cuadrados**; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA PREPARATORIA EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERÍA, JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA; ASÍ MISMO LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN (AMPLIACION EN UNA SUPERFICIE DE 375.00 M2) EN ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de **6,504.135 metros cuadrados**, donde existe una construcción total de **15,382.14 metros cuadrados** de los que, **1,322.26 metros cuadrados** solicita ampliación de uso edificación y **3,297.71 metros cuadrados** ampliación de uso de suelo y edificación, presentando los solicitantes el siguiente:

ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de plano e instructivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con número de Expediente administrativo L-167/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2015- dos mil quince en el cual se autorizó Las Licencias Municipales de Construcción (Regularización y Demolición Parcial) y Uso de Edificación (Cambio de Uso de Hospital a Estancia Infantil, Guardería, Jardín de Niños, Primaria y Secundaria, y Ampliación), predios ubicados en la Avenida Pablo A. González No 709 poniente, de la Colonia Mitras Sur, de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes/catastrales **70)11-039-009, 11-039-005,11-039-010, 11-039-011,11-039-013, 11-039-016,11-039-020, 11-039-021 y 11-039-101**, formando una superficie total de **5,379.135 metros cuadrados**, con un área de construcción autorizada de **15,378.14 metros cuadrados**, y Licencia de Uso de Suelo, Construcción (obra nueva) y Edificación para Estacionamiento Privado en los predios identificados con los expedientes catastrales **11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018**, ubicados en la calle Autlán S/N, de la colonia Mitras Sur de esta Ciudad, con un área de construcción autorizada de **4.00 metros cuadrados**.
- Anexa copia simple de instructivo y plano mediante el cual esta Secretaría aprobó La Fusión en 01-una porción de los siguientes predios: lotes identificados con los números de expedientes catastrales **11-040-004** con superficie de **375.00 metros cuadrados**, **11-040-016** con superficie de **250.00**, **11-040-017** con superficie de **250.00 m2** y **11-040-018** con superficie de **250.00 metros cuadrados**, para formar 01-un Lote con superficie de **1,125.00 metros cuadrado**; colindante a las calle Autlán de la Colonia Mitras Sur en la Delegación Centro



11577



Distrito Urbano Obispado; lo anterior dentro del número de oficio 13555/SEDUE/2020 y número de expediente administrativo S-020/2020.

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

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracciones I y II, 198, 202 fracciones V, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 308, 310 fracciones I y II, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso b), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.14 y 3.18, 19, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160bis, 162 fracciones I a XV, 166, 169 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, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una zona clasificada como **(CAI) CORREDOR DE ALTO IMPACTO (SOLO PARA LOS PREDIOS CON ACCESO POR GRAL. PABLO GONZALEZ S/N)**, donde el uso solicitado para **3.18.4 PREPARATORIA**, se considera como **PERMITIDO**, y los predios identificados con los expedientes catastrales 11-040-016, 017 y 018 ya cuentan con uso autorizado para Estacionamiento Privado, ahora bien el lote identificado con el número de expediente catastral 11-040-004 se encuentra en una zona clasificada como **(HABITACIONAL MULTIFAMILIAR)** en donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTO PRIVADO** se considera como **CONDICIONADO**.

Ahora bien, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y de acuerdo al artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I.-Predominancia: En una distancia mínima de **100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado.** Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites **máximos permisibles de contaminación del aire, 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 en la ley, y además disposiciones de carácter general aplicables.** Cuando las Obras de Construcción generen en su hora máxima demanda de más de 1,500-mil quinientos viajes, según los criterios del Instituto of Transportation Engineers (I.T.E), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.



IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la **Dirección de Protección Civil** correspondiente o **Patronato de Bomberos de Nuevo León**.

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

III.- Conforme a dicho Plan el predio se encuentra en una zona indicada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, el uso para **ESTACIONAMIENTO PRIVADO** se encuentra **CONDICIONADO**, por lo tanto, serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, mismos que se subsanan de la siguiente manera:

Requerimiento I. Este requerimiento se satisface toda vez que mediante inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22 de Febrero 2021, se realizó una microzonificación a 100 metros hacia ambos lados de los lotes (11-039-101,005,009,010,0011, 013, 016,020 y 021,11-040-004,016,017,018). por la calle Autlán, en cuestión en ambos lados de las aceras, donde se detectó que de 13-trece lotes, 09-nueve lotes tienen el uso diferente al habitacional (69 %) y 4-cuatro lotes tienen uso habitacional unifamiliar (31 %) por lo cual cumple con este punto.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen bajo número de oficio **LTA-000029/2021** de fecha 19 de Marzo del 2021, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo al Dictamen Vial DT/V/083/2021 de fecha 18 de Marzo del 2021, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable emitido por el **Patronato de Bomberos de N.L., A.C.**, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 19 de Marzo del 2021, 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 el proyecto de Plantel educativo, en el inmueble ubicado en la Av. Pablo González N° 709 Colonia Mitras Sur, lo anterior de acuerdo al **Folio: IR20-037**.

IV. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 22 de Febrero del 2021, actualmente se encuentra un inmueble sin uso, si cuenta con cajones de estacionamiento, se detectaron unas diferencias en el plano presentado, las cuales fueron subsanadas.

V. Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 15,382.14 metros cuadrados, distribuidos conforme a los planos presentados por los solicitantes.

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: **1,600.00** metros cuadrados de los Predios identificados con los Expedientes catastrales, 11-039-003, 010, 014, 019, 011 y 021.

	Norma Coeficiente	Norma M2	Proyecto coeficiente	Proyecto M2	CUMPLE
Coefficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.75	1200.00	0.46	731.47	Si cumple
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	2720.00	1.5	2469.76	Si cumple
Área libre	0.25	400.00	0.54	868.53	Si cumple
CAV	0.13	208.00	0.27	437.49	Si cumple
No. de Niveles	4 niveles		4 niveles		Si cumple



Superficie a Dictaminar: 2050.98 metros cuadrados de los Predios identificados con los Expedientes catastrales, 11-039-026, 013, 020, 015, 009, 005 y 016

	Norma Coeficiente	Norma M2	Proyecto coeficiente	Proyecto M2	Cumple
Coeficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.75	1538.24	0.54	1116.04	Si cumple
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	3486.67	1.54	3159.29	Si cumple
Área libre	0.25	512.75	0.46	934.94	Si cumple
CAV	0.13	266.63	0.30	621.21	Si cumple
No. Niveles	4 niveles		4 niveles		Si cumple

* El Predio identificado con el Expediente catastral 11-039-101, cuenta con antecedentes de fecha de aprobación de la construcción 22 de octubre 2009 y 24 de junio del 2015 bajo el número de expediente administrativo L-167-15.

Superficie a Dictaminar: 1,125.00 metros cuadrados de los Predios identificados con los Expedientes catastrales, 11-040-004(11-040-016, 017, 018,004)

	Norma Coeficiente	Norma M2	Proyecto coeficiente	Proyecto M2	Cumple
Coeficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.75	843.75	0.004	4.00	Si cumple
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.70	1,912.50	0.004	4.00	Si cumple
Área libre	0.25	281.25	0.996	1,121.00	Si cumple
CAV	0.13	146.25	0.13	148.75	Si cumple
No. niveles	4 niveles		2- niveles		Si cumple

VII. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, se cumplen de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Jardín de Niños	1 cajón/aula	8 aulas= 8-cajones	89-ochenta y nueve cajones. De los cuales 56 cajones de encuentran dentro del predio (sótano), y 33-treinta y tres cajones en los predios identificados con los expedientes catastrales 11-040-004(11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018)	Si cumple
Primaria	1 cajón/ 150m2	2,600 m2 / 150 = 17 - cajones		
Secundaria	1 cajón/ 150m2	2,628.25 m2 / 150 = 18-cajones		
Guardería	1 cajón/ 100 m2	150 m2 / 100 = 1.5 = 2 - cajones		
Estancia Infantil	1 cajón / 150 m2	150 m2 / 150 = 1- cajón		
Preparatoria	1 cajón/50.00 m2	1,322.26/50.00 =26		
TOTAL		72-setenta y dos 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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones,



alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.

VIII. Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Presenta Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 19 de Marzo del 2020, 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 el Plantel Educativo, en el inmueble ubicado en la calle Autlán N° 103, Colonia Mitras Sur, lo anterior de acuerdo al **FOLIO: IR20-037**.
- Al presente trámite se anexa carta responsiva de Asesoría Estructural, firmado por el Ing. Raúl Salinas Jiménez, con cedula profesional N° 69635 de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2020-dos mil veinte.

IX. Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Mediante oficio número DT/V/083/2021 de fecha 18 de Marzo del 2021, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y del proyecto presentado por el solicitante.

Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:

- Oficio LTA-0629/2021 de fecha 19 de Marzo del 2021 emitió lineamientos en materia ambiental con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera **FACTIBLE** el uso de suelo solicitado; por lo que la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) PARA PREPARATORIA EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERIA, JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADA; ASÍ MISMO LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO Y EDIFICACION (AMPLIACION EN UNA SUPERFICIE DE 375.00 M2) EN ESTACIONAMIENTO PRIVADO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble ubicado en la avenida **PABLO GONZALEZ No. 709 DE LA COLONIA MITRAS SUR EN ESTA CIUDAD** e identificado con los expedientes catastrales números **(70) 11-039-005, 009, 010, 011, 013, 016, 020, 021 y 101**, el cual tiene una superficie total de 6,504.135 metros cuadrados, donde existe una construcción total de 15,382.14 metros cuadrados de los que, 1,322.26 metros cuadrados solicita ampliación de uso edificación y 3,297.71 metros cuadrados ampliación de uso de suelo y edificación.

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

A) En cuanto a la Edificación. -

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente
- b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en los Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- c) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **PREPARATORIA EN ESTANCIA INFANTIL, GUARDERIA, JARDIN DE NIÑOS, PRIMARIA Y SECUNDARIA;** y para los predios identificados con los



expedientes catastrales, 11-040-004 (11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018, 11-040-004) se aprueba únicamente el uso de **ESTACIONAMIENTO PRIVADO**.

- d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 56-cincuenta y seis cajones de estacionamiento que se encuentran dentro del predio (sótano) y 33-treinta y tres cajones se solucionan en los predios identificados con los expedientes catastrales 11-040-004(11-040-004,11-040-016, 11-040-017 y 11-040-018)
- 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 ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- 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.

B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/083/2021 de fecha 18 de Marzo del 2021, emitido por la Dirección Técnica adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe.

- 1) El proyecto presenta un antecedente autorizado para la L-167-15 de fecha 24 de Junio del 2015 para las Licencias de Construcción (Regularización y Demolición Parcial) Uso de Edificación (Cambio de Uso de Hospital a Estancia Infantil o Guardería, Prescolar, Primaria, Secundaria y Ampliación) Así mismo las Licencias de Uso de Suelo, Construcción (Obra Nueva) y Edificación para Estacionamiento privado (Expedientes 11-040-016, 017 y 018). El proyecto presentado para esta nueva Licencia no modifica las áreas viales autorizadas en la mencionada Licencia, por lo que se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones, las cuales fueron emitidas para la Licencia antecedente antes mencionada.
- 2) 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 Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Av. Gral. Pablo A. González Garza deberá respetar 21.00 metros medidos desde el eje central de la vía de ferrocarril hacia el predio.
 - b) Para la calle Tepatitlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) Para la calle Autlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) Para la calle La Barca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



- e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radio de giro de 3.00 metros como mínimo.

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

- 3) El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Pablo A. González Garza, 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 Proyecto quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación y habilitación de la Av. Pablo A. González, 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.

- 4) 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 2013-2025.
- 5) El proyecto cuenta tanto en su antecedente como en su propuesta actual con una alternativa de estacionamiento en un predio ubicado en la calle Autlán frente al Desarrollo (Expediente catastral 11-040-004). Al respecto, se condiciona a que el propietario o titular del proyecto y del estacionamiento propuesto cumplan con lo siguiente:

De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, 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;

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Así mismo, el área del predio donde se presenta la opción de estacionamiento, deberá contar la autorización respectiva para operar como estacionamiento, resolviendo su propio requerimiento, además de ofrecer los cajones faltantes para la presente propuesta de estacionamiento, los cuales se deberán de indicar de manera clara dentro del plano de proyecto.

- 6) 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. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50 metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán habilitar 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. Con respecto a éstos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente
- 7) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y a los andenes de ascenso y descenso deben estar libres 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, ya que no deberán generarse filas vehiculares al exterior del Desarrollo.

- 8) El acceso vehicular (entrada y salida) a la zona de estacionamiento deberá tener 6.00 metros de ancho mínimo por ser de doble sentido de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- 9) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 10) Las rampas vehiculares que presenta el proyecto deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Por lo anterior el proyecto deberá corregir la rampa vehicular de salida de modo que la superficie en la zona de afectación vial sea funcionalmente transitable por peatones.
- 11) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, en los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- 12) Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 13) Respecto a los radios de giro al interior del predio, estos fueron revisados desde la Licencia antecedente, por lo que el desarrollador queda obligado a cumplir con el diseño de los pasillos de circulación de acuerdo al proyecto presentado.
- 14) 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:
- 15) 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	Alumnos	ENTRADA	SALIDA
Preparatoria	100	7:30 hrs	15:00 hrs
Secundaria	55	7:45 hrs	14:50 hrs
Primaria	141	7:50 hrs	14:10 hrs
Preescolar	108	8:00 hrs	13:30 hrs
Maternal	27	9:00 hrs	12:30 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 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 5 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo a las recomendaciones proporcionadas dentro del Estudio de impacto Vial. En caso de ser necesario, se deberá realizar el ascenso y descenso de alumnos en dos carriles simultáneamente, a fin de evitar que la fila vehicular llegue a obstaculizar la vía pública.
 - Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de 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, 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.
 - 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.
 - Quedan obligados a implementar un servicio de Transporte Escolar, con el fin de disminuir la cantidad de vehículos que pudieran llegar al centro educativo.
- 16) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 17) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La autoridad municipal competente podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 18) El Desarrollador queda obligado a la habilitación o reparación de las banquetas colindantes en caso de requerirse.
- C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-000029/2021 de fecha 19 de Marzo del 2021, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

11581



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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 18:00 horas, (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. En caso de utilizar 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 permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. 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. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 1 árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la



cantidad de 20-veinte árboles), y debido a que los cajones están cubiertos, se repusieron los 20 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

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.
- D) En materia de Seguridad.** -Presenta Dictamen Técnico emitido por el **Patronato de Bomberos de N.L., A.C.**, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 19 de Marzo de 2021, 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 el proyecto de Plantel Educativo, en el inmueble ubicado en la Avenida Pablo A. González N°709 y calle Autlán N° 103, Colonia Mitras Sur, lo anterior de acuerdo al **Folio IR20-037**.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

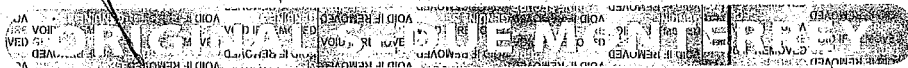
CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad/apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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.

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.



NOVENO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Luis Alfonso Morales Tapia siendo las 16:36 horas del día 22 del mes de Marzo del 2021

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA Allex
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Luis Alfonso Morales Tapia

FIRMA [Signature]