

Oficio No.: SEDUE 10721/2019
Expediente Administrativo L-000076-18

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACIÓN CIVIL "INSTITUTO BOTICELLI, A. C." DOMICILIO: PUNTO LOMAS No. 430, INT. 5-1, EN LOMAS DEL VALLE DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 05-cinco días del mes de mayo del año 2019-dos mil diecinueve. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000076-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Jorge Eduardo Rocha Bermúdez**, como Representante Legal de la Asociación Civil denominada "INSTITUTO BOTICELLI," A. C. quien es arrendataria del inmueble ubicado en la calle **AVENIDA ALFONSO REYES No. 201 EN LA COLONIA CONTRY**, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral **70)32-071-087**, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION) PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD CON CENTRO DE EDUCACIÓN CONTÍNUA Y ESTUDIOS DE POSTGRADO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLER MECANICO Y LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 3,681.393 metros cuadrados, donde existente una construcción autorizada de 1,760.66 metros cuadrados y 279.58 metros cuadrados son por regularizar, que generan un total de 2,040.24 metros cuadrados de construcción; presentando el interesado los siguientes documentos:

- Escritura Pública número 1, 766-un mil seiscientos sesenta y seis, de fecha 29-veintinueve de octubre de 1990-un mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado José D. García Yzaguirre Jr., Titular de la Notaría Pública Número 17-dieciséis, con ejercicio en este Municipio y por la cual se protocoliza el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la empresa "LUX", S.A., y por el cual se acuerda la transformación de la citada sociedad, en la que además se hace constar la existencia de la escritura pública número 42-cuarenta y dos, de fecha 28-veintiocho de marzo de 1951-mil novecientos cincuenta y uno, que contiene la constitución de Lux, sociedad anónima.
- Escritura Pública número 1,673-un mil seiscientos setenta y tres, de fecha 15-quince de noviembre de 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, con residencia en este municipio y por la cual se constituye la asociación civil denominada "Instituto Boticelli", seguida de las siglas A. C..
- Escritura Pública número 5,615-cinco mil seiscientos quince, de fecha 16-dieciseis de marzo de 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 40-cuarenta, con ejercicio en este Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, con residencia en este municipio, por medio de la cual se designa como Presidente del Consejo Directivo de la Asociación "Instituto Boticelli, A. C., al C. Jorge Eduardo Rocha Bermúdez, para que represente a la misma.
- Contrato de arrendamiento que celebran en fecha 01-uno de marzo de 2017-doso mil diecisiete, como arrendador la Sociedad denominada "Lux", S. A. de C. V., representada por el C. P. Ernesto Guajardo Martínez y como arrendatario el "Instituto

Boticelli", A. C., representada por el Señor Jorge Eduardo Rocha Bermúdez, respecto del inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes No. 201, Colonia Contry en Monterrey, N.L. y el cual fuera debidamente ratificado ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Titular de la Notaría Pública número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y asentado en el acta fuera de protocolo número 133/100,929/2019, de fecha 27-veintisiete de Marzo de 2019-dos mil diecinueve.

• Escrito de febrero de 2017-dos mil diecisiete, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito Registral en el Estado, por medio del cual se solicita la inscripción del plano correspondiente a la relotificación de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales números 32-071-087, 32-071-080 y 32-071-090.

Presentando el solicitante los siguientes:

ANTECEDENTES

- El interesado anexa copia simple de Instructivo que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo el Uso de Suelo y los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de la Edificación, dentro de los autos del expediente administrativo L-717/99, para un local comercial y gasolinera, respecto los predios con expedientes catastrales, 32-071-080 y 32-071-087, de fecha 17- diecisiete de Enero del 2000-dos mil.
- El interesado anexa copia simple de Instructivo que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo la Ampliación del Uso de Edificación, dentro del Expediente Administrativo L-005/2000 para los predios con expedientes catastrales, 32-071-080 y 32-071-087, de fecha 20- Veinte de Enero del 2000-dos mil, con 1,863.96 metros cuadrados de construcción total, de los cuales 473.80 metros cuadrados son por ampliar.
- El interesado anexa copia simple de Instructivo y Cartulina que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo la Licencia de Uso de Edificación para un Shelter de Microondas para Telefonía Local, dentro del Expediente Administrativo L-617/2000 para el predio con expediente catastral, 32-071-087, de fecha 14-catorce de agosto del 2000-dos mil.
- El interesado anexa copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación (Regularización) para Centro de Educación continua y estudios de Postgrado con Taller Mecánico y Locales ya Autorizados, dentro del Expediente Administrativo L-296/2011 para el predio con expediente catastral, 32-071-087, de fecha 15-quinque de Julio del 2011-dos mil once, con 2,480.26 metros cuadrados de construcción total autorizada.
- El interesado anexa copia simple de Plano que contiene la resolución por medio de la cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizo la relotificación para los predios identificados con los expedientes catastrales números 32-071-080, 32-071-087 y 32-071-090, bajo el N° de Oficio 2831/SEDUE/2016, dentro del Expediente S-125/2016 de fecha 13-trece de septiembre de 2016-dos mil dieciséis, en el cual se autorizó entre otras, para el señalado como lote número 087, una superficie de 3,681.393 metros cuadrados.

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 3 Fracciones XVI, XXXII, XLV y LXXIX, 7, 11 Fracción XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 203 fracciones I a IV, 235 fracción I y II, 236 fracción II, 237 fracción I a XIV, 355, 356, 357, 361, 399 fracciones I, II, VI y X, 400, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 281, 282, 283, 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos

1, 3 fracción II, 4 Fracción XXVI, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160Bis, fracciones I a IX, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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 del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en la Delegación **SUR**, en el Distrito Urbano **GARZA SADA** y en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR URBANO DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual los giros solicitados para **3.18.4 PREPARATORIA Y 3.18.7 UNIVERSIDAD**, se consideran **CONDICIONADOS**; atento a lo anterior y de acuerdo a la autorización emitida por la autoridad correspondiente, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, lo que como consecuencia jurídica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, por lo que, en esos términos resulta procedente realizar el análisis de la presente solicitud.

III.- Ahora bien, dado lo anterior, resulta informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece 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 éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ...II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;" ...*

IV.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que *"Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general*

aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); **Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT)**, aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

V.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme a dicho Plan, los usos solicitados, son considerados condicionados y que además de ello, el predio se encuentra en una zona indicada como **CMI-Corredor de Mediano Impacto**, por lo tanto, le serán aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 4024/2018 dentro del expediente LTA-000420/2018, de fecha 22-veintidós de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisaran posteriormente en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/590/2018, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-**La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., emitió reporte No. **117 199**, de fecha 31-treinta y uno de Octubre del 2018-dos mil dieciocho emitió dictamen, mediante el cual señala los lineamientos y recomendaciones en materia de protección civil que se deberán implementar para el proyecto en el predio que nos ocupa.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 19-diecinueve de abril del 2018-dos mil dieciocho, se observó al momento de la visita, que a la propiedad se le da uso de preparatoria, universidad, oficinas, escuela de danza y taller mecánico.

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,040.24 metros cuadrados, distribuidos conforme a la siguiente tabla:

	m2 Autorizada	M2 por Regularizar	m2 Total	Desglose de Áreas
Sótano	518.54	0.00	518.54	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Recepción, Salones de Clases, Dirección, Dirección General, Área Polivalente, Almacenes y Baños.
P. B.	1,187.62	279.58	1,467.20	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Taller de Danza, Oficinas.
1º Nivel	54.50	0.00	54.50	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Área de Atención, Área de Cajas, Bóveda, Almacén, Área Jardinada y 02-dos Cajones de Estacionamiento sin Techar.
Total	1,760.66	279.58	2,040.24	

VIII.- Ahora bien, de acuerdo a las aprobaciones descritas en el apartado de antecedentes de esta resolución y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una diversas aprobaciones, desprendiéndose que en la última citada, le fue aplicada la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el Periódico

Oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre del 2002 y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico Oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre del 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado en el cual, el predio en cuestión se encuentra en una zona clasificada como CMI-Corredor de Mediano Impacto, por lo que, en respeto a su derecho adquirido y que le fuera reconocido a su favor, por quedar consagrado a través de las aprobaciones descritas, resultan aplicables los lineamientos urbanísticos que le fueron señalados, los cuales cumple de la siguiente manera:

Superficie a Dictaminar: **3,681.393** metros cuadrados

	Norma Coeficiente	Norma M2	Proyecto coeficiente	Proyecto M2	Cumple
Coefficiente de Ocupación del Suelo del Suelo (COS)	0.70	2,576.97	0.42	1,551.58	Si cumple
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	3.50	12,884.87	0.55	2,040.24	Si Cumple
Área Libre	0.30	1,104.42	0.58	2,129.81	Si cumple
Área Jardinada	0.15	552.20	0.17	661.54	Si cumple
Nº de Niveles		10		2	Si cumple
Altura		4.00 metros		3.30 metros	Si cumple

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, de acuerdo a lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:		Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere			
De Acuerdo a Antecedente	37 cajones	requeridos	37 cajones		Predio	43 cajones	Si Cumple
Preparatoria	50.00	M2	279.58	5.59=6 cajones			
Requiere	43 cajones				Total	43 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, 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.**

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio 4024/2018 dentro del expediente LTA-000420/2018, de fecha 22-veintidós de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual señala lineamientos ambientales a seguir, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

XI.- El solicitante anexa reporte estructural, respecto del edificio ubicado en la calle Lux # 200 Colonia Contry, Monterrey, Nuevo León, que se identifica con el expediente catastral 32-071-087, realizado por el Ing. Rafael Guzmán Pérez, con número de cédula profesional 1245275, en el que concluye que: **"...ESTÁ EN BUENAS CONDICIONES TANTO EN ACABADOS COMO ESTRUCTURALMENTE POR LO QUE EL USO O DESTINO DEL INMUEBLE NO PONE EN RIESGO LA SEGURIDAD NI LA INTEGRIDAD DE QUIENES HAGAN USO DE ÉL."**

XII.- Mediante oficio número DPTDU/V/590/2018, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XIII.- El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 05-cinco de julio del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del predio en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 32-071-087, en el cual se señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros, en la esquina.

XIV.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., mediante Reporte I17-199, de fecha 31-treinta y uno de octubre del 2017-dos mil diecisiete, emite recomendaciones e implementa medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad en materia de Protección civil para el proyecto de construcción a ubicarse en Alfonso Reyes No. 201, esquina con Lux, Colonia Contry, en Monterrey, N. L.; el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN), CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACION), PARA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD CON CENTRO DE EDUCACIÓN CONTÍNUA Y ESTUDIOS DE POSTGRADO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLER MECANICO Y LOCALES COMERCIALES REVIAMENTE AUTORIZADOS** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES No. 201 EN LA COLONIA CONTRY**, en esta Ciudad e identificado con el expediente catastral **70)32-071-087**, en el inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de 3,681.393 metros cuadrados, donde existente una construcción autorizada de 1,760.66 metros cuadrados y 279.58 metros cuadrados que se regularizan, que generan un total de 2,040.24 metros cuadrados de construcción.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (del 1 al 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

D. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá 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, áreas libres, etc.).

2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Preparatoria, Universidad en Centro de Educación Continua, Estudios de Postgrados, Oficinas, Locales Comerciales y Taller Mecánico** Previamente Autorizados que se le autoriza en el predio.

3. Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.

4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 43-cuarenta y tres cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
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).
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
7. 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.
8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. 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.
11. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
12. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
13. 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.
14. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
15. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
16. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.

E. Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/590/2018, de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y al Plano presentado por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

a) Para la avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros de ancho medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

b) Para la calle Lux deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras

c) Deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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 Alfonso Reyes, 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, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables".

Con respecto al estacionamiento y a la construcción existente sobre la zona de afectación vial, el propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Alfonso Reyes, 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 faltantes de acuerdo a los planes vigentes.

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. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
 5. Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
 6. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
 7. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
 8. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
 9. El acceso vehicular (entrada y salida) por la calle Lux, el cual cuenta con antecedente autorizado, deberá tener 6.00 metros de ancho como mínimo, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. Se deberá respetar el ancho de acceso vehicular autorizado por la avenida Alfonso Reyes de acuerdo al antecedente autorizado y a los planos presentados a revisión para la presente Licencia.
- 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.
10. 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. Para cajones dispuestos a 45 grados, se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros. Lo anterior 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.
11. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona del acceso.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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.

F. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 4024/2018 dentro del dictamen LTA-000420/2018, de fecha 22-veintidós de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología, y que consiste en lo siguiente:

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 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 con 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller mecánico que se realizan en el lugar.
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. Cuenta con registro como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT con No. De bitácora 19/EV-0122/10/18 y categoría como Pequeño Generador.
20. 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.
21. Queda prohibido la acumulación a cielo abierto de llantas o neumáticos (nuevos o usados), sin previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ya sea para acumulación temporal, disposición final o almacenamiento, así como la incineración de las mismas.
22. Deberá almacenar en contenedores con tapa los aceites usados o nuevos, los cuales deberán ser delimitados por un dique de contención o canaletas que conduzcan a una fosa de contención, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados y en un lugar fresco y seco para que se evite contaminación y riesgos ambientales en tanto se dispongan en confinamientos autorizados o se les de un uso apropiado para que sean dispuestos por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
23. 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.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 7-siete árboles 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 22-veintidos árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 29-veintinueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

27. 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.

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

G. En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones y medidas de prevención señalados por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C., mediante Reporte I17-099 de fecha 31 de Octubre del 2017, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

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

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

QUINTO: La Licencia 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 aperebir al interesado en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. ARTURO TREVIÑO MARTÍNEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

AGG/AEDC / jesa



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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____



