

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinove días del mes de Enero del año 2017-dos mil diecisiete-
VISTO.- El expediente administrativo No. L-123/2016, formado con motivo de la solicitud presentada
en fecha 11 de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, por el C. Francisco Javier Martínez Rodríguez, en su
carácter de Socio Administrador de la sociedad denominada CENTRO DE FORMACION EN
EDIFICACION SUSTENTABLE DE MONTERREY S.C., quien acredita su personalidad y existencia legal
mediante Escritura Número 20,212-veinte mil doscientos doce de fecha 24-veinticuatro de Marzo de
2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría
Pública Número 03-tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; otorgado por dicha
sociedad, en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida **CONSTITUCION NO.
1800, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **11-257-
034**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 30-treinta de octubre del 2015-dos mil
quince, certificado ante la fe del Licenciado Patricio E. Chapa González, Titular de la Notaría Pública
Número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León,
tomándose razón del mismo bajo el Acta número 35,127-treinta y cinco mil ciento veintisiete, de fecha
29-veintinueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis; celebrado por el C. Rafael Rodríguez Sánchez en
su carácter de Representante Legal de la sociedad denominada GENTOR S.A. DE C.V., quien acredita su
personalidad mediante Escritura Número 2,064-dos mil sesenta y cuatro de fecha 16-dieciséis de Junio
de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública
Número 124-ciento veinticuatro con ejercicio en este municipio, Primer Distrito; y existencia legal de

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:

Presente.

**APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA CENTRO DE FORMACION
EN EDIFICACION SUSTENTABLE DE MONTERREY S.C.
CON DOMICILIO EN CONSTITUCION NO. 1800
ZONA CENTRO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**



INSTRUCTIVO

19 de Enero de 2017
No. de Oficio: SEDUE 4080/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-123-16



228 Fracción I a XIV, 281, 286, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.18 Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159 y 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VII, 4 Fracción II y IV, 5 Fracciones I a XVI, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 86, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones I, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI, XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con expediente administrativo número 133/92 de fecha 08-ocho de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos, el cual fue descrito en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de **Centro Comercial**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación". Ahora Bien, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona clasificada como **CAI-CORRECTOR ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado de **3.18.9 CENTROS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL**, es considerado como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**ARTÍCULO 137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. Permitted 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.





VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 08-ocho de Abril del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar al momento de la visita que el uso actual es de plaza comercial donde se ubica en un local el centro de actualización profesional, si corresponden los espacios y la distribución de los mismos con el plano de proyecto presentado.

VI.- La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 03-tres de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/472/16, Programa Interno PIPC. No. 152/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74 AL 82, 97 y demás relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el programa interno de Protección Civil por parte de CENTRO DE FORMACION EN EDIFICACION SUSTENTABLE S. C. en el predio ubicado en Avenida Constitución No 1800, Colonia Centro, Monterrey N. L.

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio número 2291/2016 y número de expediente administrativo LTA-000117/2016, de fecha 23-veintitres de junio del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/657/2016, de fecha 22-veintidos de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de viabilidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se LICENCIA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION DE 01- UN LOCAL COMERCIAL A CENTRO DE ACTUALIZACION PROFESIONAL, EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS previamente autorizada, en relación al inmueble ubicado en la Avenida CONSTITUCION NO. 1800, ZONA CENTRO, en esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 11-257-034, el cual tiene una superficie de 1,957.50 metros cuadrados, con una construcción

11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
12. Deberá 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 observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C) La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey emitió escrito de respuesta de fecha 03-tres de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Oficio número DPC/472/16, Programa Interno PIPC. No. 152/16 en conformidad con los artículos 7, fracción XXIX, XXXI, 8 fracción IV, 49, 51, 74 AL 82, 97 y demás relativos y aplicables del Reglamento Municipal de Protección Civil de Monterrey, en el que fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE el programa interno de Protección Civil por parte de CENTRO DE FORMACION EN EDIFICACION SUSTENTABLE S. C. en el predio ubicado en Avenida Constitución No 1800, Colonia Centro, Monterrey N. L.
- D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/657/2016 de fecha 22-veintidos de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base a planos del proyecto y antecedentes presentados por el interesado, siendo lo siguiente:
1. Con base en los planos antecedente autorizados con número de expediente 733/92 para Centro Comercial, y considerando que la propuesta presentada no modifica la ubicación de los accesos de estacionamiento similar a la que se propone para esta nueva licencia, se da visto bueno a la presente propuesta condicionado a cumplir con los siguiente puntos.
2. El predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. 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. Constitución deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
b) Para la calle Santos Degollado deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.



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, 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 09:00 a 22:00 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. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.





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.

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

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

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

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

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.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, 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 al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o

8.0
Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 0130.6565

NO. DE GAFFETE

FIRMA

FIRMA

NOMBRE

NOMBRE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

del mes de

llamarse

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo

siendo las

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

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

de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes
notifíquese personalmente o por conducto de los C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. Asimismo, Administrativamente actuando lo firman los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director

sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.





Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

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

Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 15-quinze 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 27-veintisiete árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 42-cuarenta y dos árboles de las características arriba mencionada (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

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

País: México
Estado: Nuevo León
Municipio: Monterrey
Código Postal: 641000



No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio

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. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.

7. 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 ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

8. El Desarrollo deberá contar con 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.

9. 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.

E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2291/2016 y número de expediente administrativo LTA-000117/2016, de fecha 23-veintitres de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza Sur S/N, Centro,
Monterrey, N.L. / C.P. 64000
T. (81) 8130.6565



total de 3,089.91 metros cuadrados, y cambio de uso de edificación de 59.00 metros cuadrados correspondiente a 1- un local comercial en un Centro de Actualización Profesional.

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

A) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados (1 de 2 y 2 de 2) 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.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Centro de Actualización Profesional** que aquí se autoriza y **Centro comercial** previamente autorizado.

Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **50-cinuenta de estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **293.625 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

10. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.



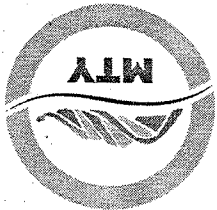
En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto presentado cumple de la siguiente manera: De acuerdo a las autorizaciones antes citadas, para el giro de Locales comerciales se deben mantener habilitados 52 cajones ahora bien, en base al plano del proyecto presentado, se realizó una disminución en dicha área, teniendo un total de 925.00 metros cuadrados y de acuerdo al plan antes citado requiere 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento actual de 46-cuarenta y seis cajones; cuanto al cambio de uso de edificación solicitada para el giro de Centro de actualización Profesional se requiere 01-un cajón por cada 0.25 aulas, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala 1-un aula, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones, obteniendo un total de 50-cincuenta cajones los requeridos, solucionando el proyecto con 53-cincuenta y tres cajones dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto presentado.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 1,957.50 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,468.125 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.63 (1,221.02 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (19,575.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.57 (3,089.91 metros cuadrados) **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (293.62 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.38 (761.48 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (489.37 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.37 (736.48 metros cuadrados). Número de Niveles máximos permitidos: más de 12 niveles, y el proyecto presenta 03-tres niveles.

Area	(m2) Autorizada	Total (m2)	Distribución
Sótano	1221.02	1221.02	Estacionamiento cubierto con capacidad para 51-cincuenta y un cajones.
Planta Baja	1195.77	1195.77	6-seis locales comerciales y de servicios, 01-un local para centro de actualización profesional
Planta Alta	673.12	673.12	9-nueve locales comerciales y de servicios
Total	3,089.91	3,089.91	

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3089.91 metros cuadrados distribuidos en dos niveles, conforme a lo siguiente:





dicha sociedad mediante Escritura Número 2,629-dos mil seiscientos veintinueve de fecha 24-veinticuatro de Agosto de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Galván Méndez, Titular de la Notaría Pública Número 09-nueve con ejercicio en este Municipio; propietario del inmueble antes citado, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 10,671-diez mil seiscientos setenta y uno de fecha 31-treinta y uno de Diciembre de 1975-mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Atanasio González Lozano, Notario Público en Titular de la Notaría Número 31-treinta y uno con ejercicio en este Municipio, solicitud con la que pretende obtener la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN DE 01-UN LOCAL COMERCIAL (A-2) A CENTRO DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL, EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 1,957.50 metros cuadrados, con una construcción total de 3,089.91 metros cuadrados, donde se pretende cambiar el uso de edificación de 59.00 metros cuadrados correspondiente al local A-2 en un Centro de Actualización Profesional.

ANTECEDENTES

1. Anexa copia simple de Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, de fecha 7-siete de Mayo de 1992-mil novecientos noventa y dos, bajo el oficio número 782/H-04/92 y número de expediente administrativo 3054/91, autorizó el uso de suelo para Centro Comercial en el predio con una superficie de 1,957.50 metros cuadrados ubicada en la intersección de las calles Avenida Constitución y Degollado en el municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Anexa copia simple de planos donde la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, de fecha 08-ocho de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos, bajo el número de expediente administrativo 733/92, aprobó el Proyecto de Construcción de un Centro Comercial en el predio con una superficie de 1,957.50 metros cuadrados, y una construcción total de 3,089.91 m² ubicada en Av. Constitución entre Degollado y Baudelaire, en el municipio de Monterrey Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción II y último párrafo,