



No. de Oficio: SEDUE 16401/2021

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000023-21

**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. REPRESENTANTE LEGAL DE:  
"ASOCIACION CHM MONTERREY A.C."  
AV. VALLE ALTO S/N, ESQUINA CON AV. SIERRA ALTA,  
(PROPIETARIO).  
"WORLD EDUCATION SERVICES DE MÉXICO S.C."  
RIO SEÑA N°500, COLONIA DEL VALLE,  
(TITULAR).**

**PRESENTE. -**

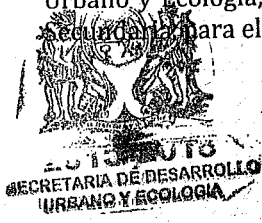
*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

---En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
---**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000023-21**, formado con motivo de la solicitud presentada, por la **C. LAURA ALEJANDRA GARCIA GUTIERREZ**, en el carácter de tramitador, presentando la interesada la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León propietario del inmueble ubicado en la avenida **VALLE ALTO S/N** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-004-144**, en el cual la superficie es de 27,398.80 metros cuadrados, ya contaba con una construcción autorizada de 797.21 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 7,096.86 metros cuadrados, para dar un total de metros construidos de 7,894.07 metros cuadrados., solicita mediante la cual pretende obtener las **LICENCIA MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SECUNDARIA EN JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, respecto de los inmuebles antes citados, Encontrándose el siguiente:

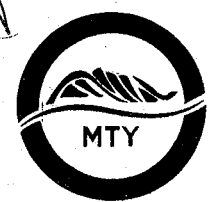
**ANTECEDENTES**

**UNICO.** - Obra en el expediente, copia de Planos e Instructivo, Oficio No. **SEDUE 15505/2021**, con No. de Expediente Administrativo **L-000107-20**, de fecha 21-veintiuno de enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencia Municipal de Construcción (Demolición parcial y Regularización) y de Uso de Edificación para Jardín de Niños y Primaria, para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto S/N, Monterrey, Nuevo León.

Obra en el expediente, copia de Planos e Instructivo, Oficio No. **SEDUE 12860-2019**, con No. de Expediente Administrativo **L-000479-19**, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se autoriza la Licencias Municipales de Uso de Suelo para Jardín de Niños, Primaria y Secundaria para el predio ubicado en la Avenida Valle Alto S/N, Monterrey, Nuevo León./



14072



Presenta copia de Plano de la Aprobación del proyecto de construcción de un Club Hípico, aprobado por el Gobierno del Estado de Nuevo León, Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León, dentro del Acta número 33/87 de fecha 09-nueve de octubre de 1987, en el cual se le autorizan 2,859.34 metros cuadrados, de los cuales 319.31 m2 siguen existentes.

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 7, 11, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 236 fracción II y último párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 360, 392, 400, 402, segundo, Tercero y Noveno Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 281, 282 fracción I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VI, 290, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.8, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 Bis, 162 fracciones I a XV, 168 y 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, y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones II y IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 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, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del 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 fracciones X, 93, 94, fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que con base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, Aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 27 de Octubre del 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León Numero 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE**. En una zona clasificada como **(ES) - EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**, el cual tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Uso de Suelo para los giros de **3.18.1 Jardín de Niños, 3.18.2 Primaria y 3.18.3 Secundarias**, por lo que se consideran como **PERMITIDOS**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 18-dieciocho de febrero del 2021-dos mil veintiuno, se observó al momento de la visita sin uso.

IV.- Que, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie de los predios les son aplicables los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	27,398.80 m2					
	Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
		COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	19,179.16 m2	0.13	3,489.73	Si cumple	
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	68,497.00 m2	0.29	7,894.07	Si cumple	
ÁREA LIBRE	0.30	8,219.64 m2	0.87	23,909.07	Si cumple	
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.20	5,479.76 m2	0.21	5,696.70	Si cumple	
Altura Máxima por Nivel / N° de Niveles (Máximo)	3 niveles / 12.00 mts		3 nivel		3.93 mts	Si cumple





En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Valle Alto-EL DIENTE cumple de la siguiente manera.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD 1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE	SOLUCIONA CON:
	CANTIDAD	UBS		
Jardín de Niños	1.00	Aula	4 Aulas = 4 cajones (antecedente) 4 Aulas = 4 cajones	78 cajones
Primaria	150.00	M2	$287.57/150 = 2$ cajones (antecedente) $781.62 / 150 = 5$ cajones	
Secundaria	150.00	M2	$555.66 / 150 = 4$ cajones	
Total			19 cajones	

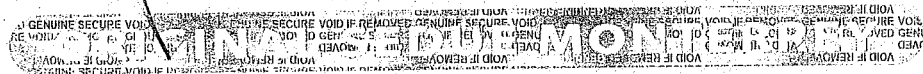
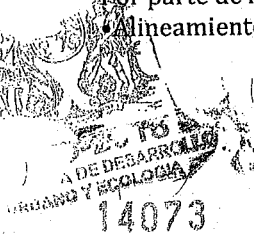
**Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.**

**VI.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes Externos:**

- **La H. Dirección de Protección Civil del Estado** emitió Oficio No. DPCE-SAP-J/R-443/2020, de fecha 11-once de diciembre del 2020-dos mil veinte, mediante el cual tiene a determinar que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el número DPCE-APM-033/2019, del predio ubicado en la Avenida Valle Alto s/n esquina con Avenida Sierra Alta, Monterrey N.L. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.
- **La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León**, mediante oficio No. 312/SDU/2020, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2020-dos mil veinte, mediante el cual una vez analizado el expediente 11/SDU-CTGH/2020, relativo al predio identificado con el número de expediente catastral 51-004-144; una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente, se señala entre otras cosas, " la redacción de 7 puntos del Acuerdo al Quinto Punto del Orden del Día, los cuales deberá acatar; para finalizar, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinara lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto".
- **La Dirección Técnica del Organismo de Cuenca de Río Bravo, de la Comisión Nacional del Agua**, emitió oficio No. BOO.811.-592(2020) en fecha 29 de septiembre de 2020-dos mil veinte y plano No. DZF-NVL-1414-20, por medio de los cuales se indica la Delimitación de la Zona Federal por las márgenes del arroyo "La Virgen" afluente al río "La Silla", en la colindancia con el predio ubicado en la Av. Valle Alto sin número, esquina con Av. Sierra Alta, ubicado en la ex hacienda La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, Por lo anterior se comunica que se deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal con la propiedad e informe por escrito a este Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento.
- Escrito de fecha 04 de enero del 2021, firmado por la Arq. Laura Alejandra García Gutiérrez, con número de Cedula Profesional 7998543, en donde se manifiesta como Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico, de la construcción ubicado en la Avenida Valle Alto s/n, Ex hacienda La Estanzuela, Monterrey, Nuevo León.

**VII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes Internos que enseguida se mencionan: Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

Lineamiento Vial en fecha 30-treinta de marzo del 2020-dos mil veinte.



*[Handwritten signature]*



• Mediante oficio número **DPTDU/V/151/2021**, de fecha 17 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

• Mediante oficio número **DPT/E/020/FEBRERO/2021** de fecha 30 de abril del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por CH, Consultoría-Construcción, y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número **DPTDU/H073/2020**, de fecha 18 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, la •Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Hidrología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

•Mediante oficio número **DPTDU/G059/2021**, de fecha 12 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Geológico**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

Por parte de la Dirección De Ecología Adscrita A Esta Secretaría:

•Mediante oficio **No. 1365/2021**, dentro del expediente **LTA-000042/2021** de fecha 19 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Secundaria en Jardín de Niños y Primaria** previamente autorizados, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIA MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SECUNDARIA EN JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, del inmueble ubicado en la avenida **VALLE ALTO S/N** de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **(70) 51-004-144**, en el cual la superficie es de 27,398.80 metros cuadrados, ya contaba con una construcción autorizada de 797.21 metros cuadrados de los cuales se solicita ampliar 7,096.86 metros cuadrados, para dar un total de metros construidos de 7,894.07 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **FACTIBLE** lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

**A. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:**

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo 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.





- Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
  5. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
  6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.
  7. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tetracerías.
  8. **Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en construcción este clausurada o suspendida.**
  9. **Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.**
  10. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, N. L. ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.
  11. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados 8:00 a 16:00 horas en días hábiles.**
  12. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar banquetas, etc., primeramente, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
  13. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
  14. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
  15. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
  16. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
  17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
  18. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
  19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquiera materiales, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.



20. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
21. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . .". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
27. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

**B. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Jardín de Niños, Primaria y Secundaria** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **78-setenta y ocho cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **5,696.70 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se**



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

10. 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.

11. 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.

12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1356/2020, dentro del expediente LTA-000198/2020 de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

**Durante la etapa de ampliación. -**

**Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de ampliación.
4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
5. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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 los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
9. Las obras de ampliación que correspondan a la clasificación grande (ver Tabla 4 del NAE) deberá contar con un monitoreo de partículas a fin de evitar que las emisiones superen el valor límite permisible establecido en la NAE.
10. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
11. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
12. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m<sup>3</sup> deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
13. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan



Handwritten signature



- materiales de la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
14. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
  15. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
  16. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
  17. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
  18. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
  19. El almacenamiento de material a granel en la obra de ampliación deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
  20. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos.
  21. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
  22. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
  23. La aplicación y mantenimiento de al menos 15 cm de grava o residuos de la construcción potencialmente reciclables en las áreas viales (numeral 7.1, inciso b del NAE).
  24. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
  25. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
  26. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
  27. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).
  28. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
  29. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
  30. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el estado de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la





autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

31. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

32. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

33. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**Durante la etapa de operación. -**

**Generales**

34. 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).

35. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Instituto Educativo: Jardín de Niños, Primaria y Secundaria**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 0430/SPMARN-IA/21).

36. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Instituto Educativo: Jardín de Niños, Primaria y Secundaria**".

37. En caso de que el laboratorio pretenda utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

38. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

39. 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**

40. 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.

41. 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 07:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

42. 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.

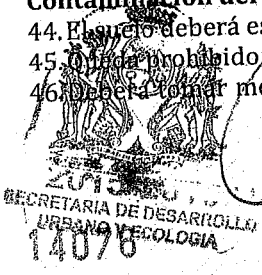
43. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

44. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

45. No se permite la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

46. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del



evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

47. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

48. En caso de usar transformador de energía eléctrica, éste no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

#### **Emisiones al Aire**

49. En caso de contar con laboratorio de Química deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas, o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

50. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

51. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, pluvial o a la vía pública.

52. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

53. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

54. 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**

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

56. 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.

57. 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.

58. 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.

59. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

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

#### **Reforestación**

61. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-172-20 el cual fue resuelto con la reposición de 13-trece encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.

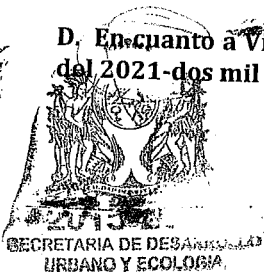
62. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 57-cincuenta y siete árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 39-treinta y nueve árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 96-noventa y seis 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**

63. 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.

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

**D. En cuanto a Validad deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/151/2020, de fecha 17 de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano**



AK



1. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, 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 Sierra Alta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la avenida Camino a Valle Alto deberá respetar un ancho total de 20 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.
- c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 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 Valle Alto, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o federal 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.

- 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. Deberán 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. Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros, conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.

**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**Artículo 38.-** Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

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 ocupada exclusivamente por vehículos.

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

8. Los accesos vehiculares al estacionamiento, a los cajones de estacionamiento y al andén 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 a los accesos que obstruyan la entrada y salida a los usuarios.



9. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril 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.

10. De acuerdo al Artículo 94 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo y al Artículo 130 del Reglamento para las Construcciones, queda prohibido la entrada y salida vehicular a través del ochavo resultante de la intersección de las vialidades colindantes.

11. 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 de estacionamiento dispuestos a 45 grados deberá tener un pasillo mínimo de 4.00 metros de ancho. 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.

12. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la entrada y salida del andén, respetando los sentidos de circulación propuestos en el plano de proyecto presentado.

13. 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 Análisis de Colas del Estudio de Impacto Vial el colegio se estima tendrá la siguiente población estudiantil y los siguientes horarios una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad:

GRADO	Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Jardín de Niños	176	8:30	13:30
Primaria	504	7:00	14:00
Secundaria	252	7:30	14:30
<b>Total:</b>	<b>128</b>		

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

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 7 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos en las diversas zonas propuestas para este fin y contar con el personal necesario. Lo anterior de acuerdo a los análisis realizados en el estudio de movilidad presentado.

- El carril vehicular del andén deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso (banqueta) de alumnos de al menos 2 metros de ancho.

- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación, digitales, de detección 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.

- Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.

- No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.

- Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.

- Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).



Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel (vehículo compartido).

• En el caso de eventos extra-escolares (junta de padres de familia, eventos de graduaciones, deportivos o fechas conmemorativas, etc.), deberán realizarlos en otras edificaciones que cuenten con el estacionamiento suficiente para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que la cantidad de cajones propuesto no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria en esos casos.

14. 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.

15. 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. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIVYM/SA093/IV/2021, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial y Movilidad de la Secretaría de Infraestructura Vial, de fecha 19 de Abril del 2021 y plano de propuesta vial, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento especificado en el plano de la propuesta vial autorizado, incluyendo la modernización de los semáforos del cruce Av. Valle Alto y Av. Sierra Alta, tal y como lo señala el plano de la propuesta vial aprobado.

2. Deberá delimitar las zonas a intervenir con los dispositivos para el control del tránsito necesarios para salvaguardar las zonas mencionadas según las normas vigentes.

16. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes.

**E. En cuanto a Hidrología deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/H073/2020, de fecha 04-cuatro de junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano.**

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Juan Alberto Vera Herrera (Cédula 7925353) con fecha de diciembre 2020. Se reitera la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

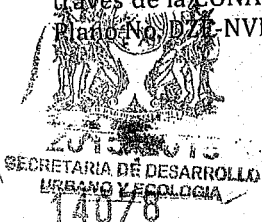
Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Así mismo, se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, que aparezcan en la red hidrológica del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, las personas que incurran en dichas conductas deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en esta infracción.

Además, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.

El predio se encuentra en zona de riesgo Hidrológico Muy Alto de Encharcamiento (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico así como seguir los lineamientos marcados en el Oficio No. 312/SDU/2020 el cual fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León el cual tiene fecha de expedición del 21 de agosto del 2020.

Deberá respetar la delimitación de la zona federal marcada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la CONAGUA y que atraviesa del Oficio No. B00.811-592(2020) con fecha del 29 de septiembre del 2020 y del Plano No. DZE-NVL-1414-20 con fecha de septiembre del 2020 específica y en donde se tiene lo siguiente:



"Por la margen izquierda del arroyo "La Virgen" afluente al río "La Silla", colindante al predio identificado con el número de expediente 51 - 004 - 144, ubicado en la ex hacienda La Estanzuela en Monterrey, Nuevo León, se estableció una longitud de 192.79 metros (ciento noventa y dos metros - setenta y nueve centímetros) que comprende la suma de las distancias entre los vértices A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ y O de la superficie de la poligonal cerrada, como se indica en el plano DZF-NVL-1414-20, fechado en el mes de septiembre del 2020, mismo que se entrega por cuadruplicado."

**F. En cuanto a Geológico deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/G059/2021, de fecha 12-doce de mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano.**

- De acuerdo al Atlas de Riesgo Para el Estado de Nuevo León Primera Etapa, el predio en estudio No se encuentra en una zona de Riesgo Geológico.
  - Será muy importante el abatimiento previo del nivel freático, así como la temporada en que se realicen las excavaciones, por la ubicación del mismo nivel y la cantidad de bombas necesarias para abatirlo.
  - El día 03 de Mayo de 2021, se presentó a esta dirección el Proceso de elaboración de terraplenes para alcanzar niveles de plataforma de proyecto.
  - De acuerdo a los planos y los estudios presentados, se observa que cumplen con los requerimientos necesarios para su revisión, por lo que deberá seguir lo mencionado en el estudio presentado con el objetivo de garantizar la seguridad, operabilidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno.
- Es responsabilidad del Director de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

**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 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 los artículos 281 y 295 tercer párrafo del de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3-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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios Segundo y Tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de 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



AX



# GOBIERNO DE MONTERREY

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 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.** - 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 el C. Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE D. URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Laura Alejandra Garcia Gutierrez siendo las 15:20 horas del día 09 del mes de Junio del 2011.

EL C. NOTIFICADOR		LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA	
NOMBRE	<u>Alexis Astromelendez Rivera</u>	NOMBRE	<u>Laura Alejandra Garcia Gutierrez</u>
FIRMA	<u>Alexis</u>	FIRMA	<u>Laura Garcia</u>
NO. DE GAFETE	<u>117028</u>		

