

Oficio No.: SEDUE 6802/2018  
Expediente Administrativo L-000362-2016

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiséis días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000362-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, Apoderado Legal de la Sociedad denominada **"CAURA DESARROLLOS" S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 489-cuatrocientos ochenta y nueve de fecha 23-veintitres de Julio de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral con residencia en Santiago, Nuevo León y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Número 11,555-once mil quinientos cincuenta y cinco de fecha 25-veinticinco de Junio del 2002, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Publico Titular de la Notaria Publica Número 123-ciento veinte tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del estado, en su carácter de **Arrendatario** del inmueble ubicado en la **AVENIDA PASEO DEL VERGELS/N, FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VERGEL 1º ETAPA**, en esta Ciudad, e identificado con los numeros de expedientes catastrales **70) 21-511-001 Y 21-509-002**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 01-primer de Abril del 2015-dos mil quince, Notariado ante el Licenciado Evaristo Ocañas Mendez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 133,820, de fecha 06-seis de Marzo del 2018-dos mil dieciocho; celebrado por el C. Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Mendez Representante Legal de la sociedad denominada **"PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA", S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario, quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 18,105-dieciocho mil ciento cinco, de fecha 1º - primer día del mes de Marzo del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 84-ochenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Número 43,939-cuarenta y tres mil novecientos treinta y nueve, de fecha 23-veintitres de Marzo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Leoncio Ortega Hinojosa, Notario Publico Titular de la Notaria Publica Número 118-ciento dieciocho, en Función de Suplente, del Notario Público Titular Número 37-treinta y siete, Lic. Gustavo Nelson Cerrillo Rodriguez, por convenio de Ley, ambos con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey N.L.; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (34-TREINTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (10-DIEZ) GIMNASIOS - YOGA, (05-CINCO) RESTAURANTES Y JARDIN DE NIÑOS(08-OCHO AULAS)**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 6101.505 metros cuadrados y 1848.067 metros cuadrados, que juntos conforman una Superficie Total de 7,949.572 metros cuadrados, y un área por construir de 4,333.30 metros cuadrados; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; encontrándose lo siguiente:

1. Escritura Publica Número 130,051-ciento treinta mil cincuenta y uno, de fecha 08-ocho de enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Mendez, Notario Público Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en Monterrey Nuevo León; la cual contiene un Contrato de Servidumbre de Paso a Título Gratuito para uso de **PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA" S.A. DE C.V.** y de la **"COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD**.
2. Acompañando Convenio que se celebran con la finalidad de formalizar la autorización de un Proyecto de Estacionamiento dentro del Derecho de Via de la Linea de Alta Tensión denominada **TEC-73180-VDS** de 115 KV, en el

cual intervienen por una parte la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, representada por su Apoderado Legal el Licenciado Teofilo Gonzalez Villarreal, en su carácter de jefe del departamento jurídico de la División de Distribución Golfo Norte y la empresa PROYECTOS INMOBILIARIOS OLIMPIA, S.A. DE C.V., representada por el Licenciado Gustavo Adolfo Coindreau Mendez, con fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciseis, Notariado ante el Licenciado Evaristo Ocañas Mendez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, tomándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 116,142, de fecha 14-catorce de Enero del 2016-dos mil dieciséis, predio identificado con el número de expediente catastral 21-509-002 con una superficie de 1,848.067 metros cuadrados.

### ANTECEDENTES

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó Proyecto de Ventas del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar con Uso complementario Comercial de Urbanización Inmediata, denominado PASEO DEL VERGEL 1° ETAPA, mediante oficio No. 918/SEDUE/2012 y Expediente V-026/2012 de fecha 30 de Marzo del 2012. Dentro de este fraccionamiento se encuentra enclavado el predio en cuestión para uso Comercial, identificado con el lote 1 manzana 509, con una superficie de 6.654.137 m2 y lote Afectacion C.F.E con una superficie de 1848.067 metros cuadrados.

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 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 4 inciso b), 11, 12 Fracciones II y III, 13, 14 Fracción II puntos 2.1, 2.2, 2.3, Fracción III puntos 3.1, 3.4, 3.6, 3.9, 3.15 y 3.18, Artículo 15 fracción II, 16, 19 fracciones I, II, III y IV, 37, 38 fracción II, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 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 I, 20, 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, 123, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco del Municipio de 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 Estado de Nuevo León Número 147, con fecha 18 de Noviembre del 2011, 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 HUAJUCO, DISTRITO URBANO LA ESTANZUELA**, en una Zona Clasificada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** (los puntos **2.1 Tienda de productos Básicos**, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2

Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; **2.2 Tiendas de Especialidades**, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros; **2.3.4 Tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios Personales**, 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías; 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, Antojitos; 3.9 Administración Privada**, 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de Corte y Estética; 3.18.10 Centros de Educación a Distancia**), 3.4.5 RESTAURANTES, 3.6.1 GIMNASIOS, YOGA Y 3.18.1 JARDINES DE NIÑOS, son considerados como **CONDICIONADOS**, Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **II. CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I Predominancia**: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación**: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial**: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad**: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de

Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”.

IV.- Que atendiendo a que los usos de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, RESTAURANTES, GIMNASIOS, YOGA Y JARDINES DE NIÑOS**, conforme al Plan en cita, son considerados **CONDICIONADOS**, por encontrarse en una zona indicada como **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, por tanto, le serán aplicables los Requerimientos I, II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento I.-** De acuerdo a Inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de Agosto del 2016, de acuerdo a la distancia mencionadas de resguardo en dicho requerimiento y conforme a la inspección y levantamiento de zonificación realizado por personal adscrito a esta Secretaría se constató que el lote en cuestión **Cumple** de la siguiente manera; conforme a lo mencionado en el requerimiento 1 para Usos Condicionados y como los frentes de los lotes son desiguales se tomaron los metros lineales de los frentes; de **357.00 metros lineales totales (100%)**, 294.00 metros lineales corresponden a uso distinto al de habitacional unifamiliar que equivale al 82.35 % de los metros lineales totales y 63.00 metros lineales es uso habitacional unifamiliar (habitado) que equivale a un 17.65 % de los lotes totales; además de que uno de los lotes adyacentes al predio no tiene uso habitacional unifamiliar; por lo cual se da por satisfecha dicha predominancia. **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio N° 2262/2017 dentro del dictamen LTA-000226/2017, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/082/2018, de fecha 14-catorce de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado con número de oficio No. DPCE-CAE-J/I-301/2016, de fecha 23 de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

V.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 16-dieciseis de Agosto de 2016-dos mil dieciseis, al momento de la visita se pudo constar que el predio solicitado se encuentra baldío y no hay construcción, se anexa microzonificación.

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,333.30 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Construir	M2 Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	3,140.65	3,140.65	26-locales comerciales ,05-restaurantes, jardin de niños(Area de recepción, oficina, comedor, enfermería, baños, 08-aulas), área de pasillos , escaleras, jardín y estacionamiento descubierto para 123-cajones
Planta Alta	1,192.65	1,192.65	10-gimnasios- yoga, 08-Locales comerciales, pasillos y escaleras
<b>Total</b>	<b>4,333.30</b>	<b>4,333.30</b>	<b>34-Locales comerciales(2176.56 m2), 05-restaurantes(270.00 m2), 10-gimnasios, yoga(501.50 m2),pasillos y escaleras(752.08 m2), 08-ocho aulas para Jardín de niños(633.16 m2) y área de estacionamiento descubierto para 123-cajones</b>

VII.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo punto de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el cual señala lo siguiente: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco", por lo cual es importante señalar que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, de acuerdo a la zona en la que se encuentra el predio en cuestión (HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO) y la superficie total de los predios de 7,949.572 metros cuadrados, de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (5,962.179 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.40 (3,140.65 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 2.00 veces (15,899.144 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.54 veces (4,333.30 metros cuadrados); CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (1,192.435 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (1,225.135 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (1,987.393 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.60 (4,808.922 metros cuadrados).

Por otra parte cumple con la altura máxima de las edificaciones, en la delegación huajuco, de acuerdo a lo estipulado en ARTÍCULO 38 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, que a la letra dice: La altura máxima de las edificaciones en la delegación Huajuco será la siguiente: punto ...3.- Para predios con pendientes de 0-cero a 15-quinze por ciento, será de 3-tres pisos o 12-doce metros, lo anterior, considerando el Plano Topografico del Predio presentado por el solicitante y firmado por el Ing. Daniel Alonso Rodriguez con N° de cedula 9204490, en el que se detecta que el predio que nos ocupa, cuenta con una pendiente del 5.7%, por lo que es aplicable la altura de 3-tre pisos o 12-doce metros y el proyecto cuenta con una altura de 9.26 metros, considerando que la altura de la edificación se mide a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo, de conformidad con lo señalado en el artículo 39 del citado Reglamento de Zonificación.

VIII.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida, conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, para los predios ubicados en el Distrito Urbano LA ESTANZUELA, para el uso de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, se requiere 1-un cajón por cada 40.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 2036.60 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que, resulta el requerimiento de 51- cincuenta y un cajones, para el uso de Gimnasio, Yoga, se requiere 1-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 560.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 28-veintiocho cajones, para el uso de Restaurante, se requiere 1-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 249.40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 12-doce cajones y para el uso de Jardín de Niños, se requiere 1-un cajón por aula, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 08-ocho aulas, por lo que resulta el requerimiento de 08-ocho cajones; lo anterior genera la exigencia de un total de 99-noventa y nueve cajones; los cuales resuelve con 123-ciento veintitres cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-CAE-J/I-301/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN para el establecimiento que nos ocupa, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

X.- El interesado acompaña Oficio Número 3004/16-DIEC-SEDUE de fecha 09-nueve de Agosto del 2016-dos mil dieciseis, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000880-16, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 21-511-001 con superficie de 6,101.50 metros cuadrados, señalándole al interesado los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal, la cantidad de 95-noventa y cinco árboles nativos de la siguiente especie: Encino, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual el interesado para dar cumplimiento acompaña factura con número de Referencia A10294 de fecha 10-diez de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, expedida por la empresa "VIVEROS Y PASTOS ALLENDE" S. DE R.L. DE C.V., que avala la compra de 95-noventa y cinco árboles de especie Encino siempre verde de 2-dos pulgadas, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

XI.- Mediante oficio 139.04.1-1041(11), de fecha 23 de Septiembre del 2011-dos mil once, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección del Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante el cual autoriza de manera Condicionada el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado "Estanzuela Residencial", con una superficie de 24.110995 has., ubicado en el municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo Leon.

XII.- Mediante oficio 678/SPMARN-IA/12, de fecha 13-trece de Junio del 2012-dos mil doce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al medio Ambiente y Recursos Naturales, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto que consiste en la urbanización, lotificación y construcción de un fraccionamiento habitacional, en un predio con superficie de 466,711.10- cuatrocientos sesenta y seis mil setecientos once punto diez metros cuadrados del cual el área neta a desarrollar será de 145,896.15- ciento cuarenta y cinco mil ochocientos noventa y seis punto quince metros cuadrados contando con un total de 619-seiscientos diecinueve lotes habitacionales y 2-dos lotes comerciales y de servicio y la construcción de 692-seiscientos noventa y dos viviendas, en el predio ubicado en la Avenida Antiguo Camino a Villa de Santiago Numero 8335, con expediente catastral 51-015-083, en el municipio de Monterrey.

XIII.- La Dirección de Ecología, mediante número de oficio 2262/2017, dentro del expediente LTA-000226/2017, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, 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.

XIV.- Que el interesado dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en relación al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VII de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ing. Israel Gonzalez García, con cédula profesional 2524025, manifestándose como responsable de dicha memoria mediante escrito, anexo al mismo; así mismo, acompaña el Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 19 de Mayo del 2016, elaborado por la empresa " QCONTROLLER LABORATORIOS " S. DE R. L. DE C.V., a través del Ingeniero Sten Flores de la Torre , con cédula profesional 5413322.

XV.- Acompaña escrito de fecha 22- veintidos de Junio del 2016-dos mil dieciseis, mediante el cual el Arquitecto Gerardo Antonio Márquez Aguilar, con cédula profesional 4580131, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la Avenida Paseo del Vergel N° 102, en la colonia Paseo del Vergel, en el municipio de Monterrey, con el número de expediente catastral 21-509-001.

**XVI.-** En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes

- Mediante Oficio número DPTDU/V/082/2018 de fecha 14-catorce de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante ( planos del proyecto) y estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Pablo E. Aneyba López con cedula profesional N° 2014298.
- Mediante oficio número DPT/E/452/NOVIEMBRE/2017 de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, el cual fue realizado conforme al plano, Memoria de Calculo realizada por el Ing. Israel Gonzalez García con cedula profesional 2524025 como Asesor en Seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizado por " QC CONTROLLER LABORATORIOS " S. DE R.L. DE C.V. , firmado por el Ing. Sten Flores de la Torre, con cedula profesional N° 5413322, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto al propietario, director responsable de obra y asesores en seguridad estructural.
- Mediante oficio número DPTDU/H 137/2016 de fecha 11-once de Agosto del 2016-dos mil dieciseis, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico - Hidráulico realizado por GeyCo Geohidrologia, Hidrología, Hidráulica, Calculo Estructural y Apoyo Topografico y firmado por El Ing. Manuel Jezzini Gonzalez (Cédula N° 518012) con fecha realización Mayo del 2016.

**XVII.-** En fecha 10-diez de Mayo del 2016-dos mil dieciseis, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la Av. Paseo del Vergel, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**XVIII.-** Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 último párrafo, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, con respecto a que deberá contar con Póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el oficio de terminación de la obra; el interesado acompaña Póliza número TSA659710000, expedida por la empresa denominada AXA Seguros S.A. de C.V., con vigencia desde el día 08-ocho de marzo del 2018-dos mil dieciocho hasta el 31-treinta y uno de agosto del año 2018-dos mil dieciocho, en el predio a ubicarse en la Av. Paseo del Vergel N° 100 y 102, Col. Paseo Del Vergel, Monterrey Nuevo León.

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

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA (34-TREINTA Y CUATRO) LOCALES COMERCIALES y DE SERVICIOS AGRUPADOS (2,176.56 M2), 10-DIEZ GIMNASIOS-YOGA (501.50 M2), 05-CINCO RESTAURANTES (270.00 M2), PASILLOS Y ESCALERAS (752.08 M2) Y 08-OCHO AULAS PARA JARDIN DE NIÑOS(633.16 M2)**, para los inmuebles ubicados en la **AVENIDA PASEO DEL VERGEL, FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VERGEL 1° ETAPA**, en esta Ciudad, identificados con los numeros de expedientes catastrales **70) 21-509-002 y 21-511-001**, los cuales tienen una superficie de 6,105.505 metros cuadrados y 1,848.067 metros cuadrados, que juntos conforman una superficie Total de 7,949.572 metros cuadrados y un área por construir de 4,333.30 metros cuadrados.

**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 Cartulina y Planos (1 de 4 al 4 de 4), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C) Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción, de acuerdo a lo señalado por el artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción III del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, que señala lo siguiente: *La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: "...III. Mayor de 1000.00 metros cuadrados de construcción - 3-tres años;..."*; por lo que al tratarse la presente, de una construcción nueva de 4,333.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- D) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman 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 aplicables.
  2. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 9:00 a 14:00 horas en días hábiles.
  3. Deberá respetar lo señalado en el párrafo tercero del artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L., que a la letra dice: "...En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, pudiendo ser utilizada dicha superficie como área ajardinada y/o estacionamiento, en cuyo caso se estará a las disposiciones legales aplicables."
  4. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
  5. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
  6. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
  7. 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.
  8. 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.





9. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
- 10. 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, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
11. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. 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.
14. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. Se hace del conocimiento 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.
17. 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 cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
18. 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.
19. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
20. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
21. 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.
22. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
23. 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.
24. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE MONTERREY

*ser*



funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

25. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
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 según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**E) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor 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, donde el profesionista dará fé, bajo protesta de decir la 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).**

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

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 4 al 4 de 4) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.), ya que en caso de incrementar el número de Locales comerciales y de servicios agrupados, gimnasios o aulas, provocará el aumento de personas, alumnado y personal docente, que tengan que ingresar al inmueble ocasionando la necesidad de un estudio nuevo del Impacto Vial por el incremento citado.
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.
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 100 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 123-cajones.
4. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
5. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
6. 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).
7. Deberá de respetar el uso de edificación autorizado para **34-TREINTA Y CUATRO LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, 10-DIEZ GIMNASIOS-YOGA, 5-CINCO RESTAURANTES Y 08-OCHO AULAS PARA JARDIN DE NIÑOS** que se le autoriza en el predio.

8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, 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.
  10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
  12. 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.
  13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  15. 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.
  16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
  17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
  18. 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.
  19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
  20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
  21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
  22. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento**
  23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
  25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.
- G) Deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado en el escrito con número de oficio No. DPCE-CAE-J/1-301/2016, de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- H) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DPT/E/452/NOVIEMBRE/2017, de fecha 15-quince de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de

**Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**I) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el número de oficio DPTDU/V/082/2018, de fecha 14-catorce de Febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos estudio de impacto vial elaborado por el Ing. Pablo E. Aneyba López con cedula profesional 2014298 y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- 1) Se hace la observación que el predio donde se prevé la afectación por vialidad y paso de línea de la CFE no presenta un número catastral oficial, presentándose un escrito de fecha 18 de Diciembre del 2018, donde se solicita Consideración de número de expediente catastral firmado por el Lic. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, Apoderado Legal de Agora Invest, S.A. de C.V.  
El proyecto queda condicionado a presentar la documentación donde se oficialice el número catastral referido.
- 2) 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, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la Avenida Paseo del Vergel, deberá respetar su límite propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la vialidad prevista al Poniente del predio deberá respetar un ancho total de 16.00 metros.
  - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 5.00 metros.Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 3) El Predio cuenta con afectación vial, 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 la avenida colindante, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 4) El proyecto deberá 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.
- 5) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 6) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán cumplir con lo establecido en 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.

- 11) Los pasillos de circulación vehicular con cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al pasillo y los pasillos de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.  
Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 12) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, respetando los sentidos de circulación propuestos en el plano de proyecto presentado.
- 13) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso del jardín de niños deberá 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.  
El acceso al andén de ascenso y descenso deberá estar abierto a los usuarios al momento en que estos comiencen a arribar y ser aprovechado a su capacidad desde el momento de su apertura.
- 14) Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:

- El andén deberá ser exclusivo para un solo plantel educativo en este caso jardín de niños.
- De acuerdo a la información incluida dentro del Análisis de Colas del Estudio de Impacto Vial el colegio contará con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

GRADO	No. de Aulas	Cantidad de Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Maternal	4	35	9:00 hrs	12:00 hrs
Infantes	4	35	8:00 hrs	12:00 hrs
Kinder 1 y 2	8	70	8:00 hrs	13:00 hrs
<b>Total</b>		<b>140</b>		

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

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 4 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo al diseño del andén, las recomendaciones y los análisis realizados dentro del Estudio de impacto Vial.
- El carril vehicular del andén deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso de alumnos de al menos 2 metros de ancho.
- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación o autoparlantes para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- De acuerdo a la propuesta vial presentada y con el fin de evitar la obstrucción de las vías colindantes y proporcionar mayor visibilidad facilitando la entrada y salida vehicular del andén y las zonas de estacionamiento, deberá restringir el estacionamiento en cordón en su colindancia, por lo que queda obligado a realizar los trámites respectivos ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
- Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado, así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.
- No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.
- Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.
- Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
- Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentar programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel (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 las características adecuadas para

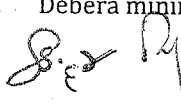
- solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que el estacionamiento propuesto es compartido con una zona comercial y no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria.
- 15) Queda prohibido ofrecer servicio "drive thru" o autoservicio en los restaurantes, ya que el diseño no cuenta con las características necesarias para cumplir con el artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
  - 16) Los restaurantes deberán recibir a sus proveedores en horarios de poca demanda de comensales. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al artículo 105, (fracción XVIII) del Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de Monterrey, queda prohibido Utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
  - 17) 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.
  - 18) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
  - 19) 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.
- K) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 137/2016 de fecha 11-  
once de Agosto del 2016, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta  
Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**
- Conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:
    - 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales a base de tubería de PVC de 4" Y 6", esto considerando una pendiente de 2 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue hasta las bajantes para su posterior desalojo.
    - 2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
  - Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
    - 1.- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
    - 2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
    - 3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
  - 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 al artículo 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, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran, esto conforme al artículo 12 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
  - 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.

- Por lo anterior, 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.
- La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.
- Adicionalmente a las obras de mitigación que implique lograr el impacto cero al interior del predio; toda nueva construcción, fraccionamiento, subdivisión o parcelación, deberá contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en los planes de mitigación de riesgos, de acuerdo al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca y conforme a los proyectos y costos para la mitigación de peligros y riesgos hidrometeoro lógicos, esto conforme al artículo 15 de las Normas para la mitigación de peligros y riesgos en nuevas construcciones, fraccionamientos, subdivisiones o parcelaciones del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- De acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), el predio en estudio, no se encuentra en zona de Riesgo hidrológico, sin embargo, ingresa a él mismo un escurrimiento el cual ya fue tratado para su conducción a la vez que se realizó el Fraccionamiento Paseo del Vergel en sus tres etapas. Deberá seguir las recomendaciones plasmadas en el estudio Hidrológico-Hidráulico para garantizar la seguridad operacionalidad y buen funcionamiento de las instalaciones.

**L) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 2262/2017 dentro del dictamen LTA-000226/2017, de fecha 20-veinte de Junio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. El horario de las actividades de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, 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.
5. 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 los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. 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.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.





8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey 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.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, 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.
14. 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**

15. Deberá cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Paseo del Vergel" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1012/SPMARN-IA/17).
16. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Paseo del Vergel".
17. Deberá someter a revisión y aprobación de las autoridades competentes el Estudio Hidrológico e Hidrológico elaborado para el proyecto, debiendo cumplir con las recomendaciones que le sean emitidas al respecto, tomando en cuenta el efecto que puedan tener los escurrimientos sobre el proyecto y previniendo que la solución propuesta no genere efectos negativos en los predios colindantes.
18. En caso de utilizar para la operación de el proyecto sustancias incluidas en los listados de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y que en el caso concreto sean utilizadas 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 del Estado de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado un estudio de riesgo ambiental y presentar copia ante esta dependencia de su resolutivo.
19. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4,3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025.
20. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
21. 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**

22. 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.
23. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a viviendas, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán

sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales).

24. 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.
25. 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**

26. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
27. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
28. 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.
29. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
30. 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**

31. El área de cocina deberá incluir campana, extractor 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.
32. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

33. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
34. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
35. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
36. 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**

37. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
38. 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.
39. 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.
40. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
41. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

42. Cuenta con permiso de arbolado con expediente PDE-880-16 el cual fue resuelto con la reposición de 95- noventa y cinco árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
43. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 19-diecinove 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 44-cuarenta y cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 63-sesenta y tres árboles de las características arriba mencionada (de

S. J. R.

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

44. 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.
45. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** El predio cuenta con afectación vial, la cual esta prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañon del Huajuco. 2010-2020, por lo que queda prohibido realizar cualquier tipo de construcción, conforme a lo señalado en el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**CUARTO:** El proyecto presenta un área de Jardín de Niños con 08-ocho aulas, por lo que lo máximo de aulas que podrá tener son 16-diecises aulas y la cantidad de 140-ciento cuarenta alumnos, de acuerdo al Estudio de Impacto Vial elaborado por el Ing. Pablo E. Aneyba López.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** 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.

**SEPTIMO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**OCTAVO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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.

**NOVENO:** 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, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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.

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

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

  
**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/EAM/gm  
