



No. de Oficio: SEDUE 7139/2017
Expediente Administrativo L-000241-17

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA
"COTIJA BIENES INMUEBLES " S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: VENECIA N° 900, COLONIA
CUMBRES 5° SECTOR, MONTERREY NUEVO LEON.
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 27-veintisiete días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000241-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 14-catorce de Julio del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Juan Ignacio Rodriguez, Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**COTIJA BIENES INMUEBLES " S.A. DE C.V.**", quien para acreditar su personalidad acompaña copia de mediante Escritura Número 65,644 -setenta y cinco mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 02-dos de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 173-ciento setenta y tres, de la Ciudad de Mexico, y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Número 109,735 - ciento nueve mil setecientos treinta y cinco, de fecha 15-quince de Enero de 1975- mil novecientos setenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número ciento veintidós, actuando en el protocolo de la notaría número treinta y uno de la Ciudad de México; sociedad que es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA VENECIA N° 900, COLONIA CUMBRES 5° SECTOR**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 19-001-291**; quien acredita la propiedad mediante Escritura Pública Número 34,628-treinta y cuatro mil seiscientos veintiocho, de fecha 16-dieciseis dias del mes de Marzo de 1988- mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernandez, Notario Público Suplente de la Notaria Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION Y REGULARIACIÓN) PARA EL AREA DE CANCHAS EN INSTITUTO EDUCATIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble antes descrito el cual cuenta con una superficie Total de 100,000.00 metros cuadrados, con una construcción total de **10,540.559 metros cuadrados** de los cuales 3,667.61 metros cuadrados se encuentran Autorizados, 4,847.189 metros cuadrados son por regularizar y 2,025.76 metros cuadrados son por ampliar;

ANTECEDENTES

- Presenta copia simple de Acuerdo mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León en fecha 05 de Marzo de 1999 autorizo bajo el Numero de Oficio 366/H-0.1/99 y n° de expediente administrativo 269/98 aprobó el Uso del Suelo para una Institución Educativa (preprimaria, primaria, secundaria y preparatoria), en un predio con superficie total de 100,000.00 m2, identificado con el



número de expediente catastral 19-001-291, ubicado en la Avenida Venecia y Palermo, en la Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia de la aprobación de la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante planos de la ampliación de construcción para Centro Educativo Kilimanjaro, mediante número de expediente administrativo 003795 de fecha 10 de agosto del 2000, en un predio con superficie total de 100,000.00 m², con una construcción total de 3,667.61 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 19-001-291, ubicado en la Avenida Venecia y Palermo, en la Colonia Cumbres, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV 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 II punto 2, 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.18, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 48, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 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 II y IX, 20, 26 fracción III, 33, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que de acuerdo a las diversas autorizaciones que fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, éste fue sujeto a autorizaciones para el uso de **Institución Educativa** (Preprimaria, Primaria, Secundaria y Preparatoria), conforme los Planes de Desarrollo Urbano vigentes al momento de su autorización, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en los

antecedentes de aprobación; resultando que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso y a la superficie con que cuenta el inmueble de 100,000.00 metros cuadrados, siendo los siguientes: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.40** (40,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.052 (5,280.993 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **0.50** veces máximo (50,000.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.10 veces (10,540.559 metros cuadrados), cabe señalar que el proyecto cuenta con una área libre de 0.95(94,719.00 metros cuadrados) y un área de jardín de 0.61 (61,356.94 metros cuadrados).

III.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 26 de Julio del 2017, se observó que al momento de la visita, se hace constar que a la propiedad que nos ocupá se da uso de colegio y al momento de la visita no se realizan trabajos de construcción, demolición ó remodelación, la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, aun no se inicia con los trabajos de ampliación, aún no se habilitan los cajones de estacionamiento al costado oriente del inmueble.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 10,540.559 metros cuadrados, de los cuales 3,667.61 metros cuadrados son autorizados, 4,847.189 metros cuadrados son por regularizar y 2,025.76 metros cuadrados son por construir, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGUALRIZAR	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SEMI-SOTANO	184.34	954.14	0.00	1,138.48	Área de almacén de material didáctico, sala de maestros de primaria, salón de computo primaria inferior y superior, sala de juntas, director, psicólogo, atención para la familia, asistente de director, secretaria de director, vestíbulo, área administrativa, administrador, religioso, administrador seglar, recursos humanos y escaleras. Área de robótica y cafetería para secundaria.
PLANTA BAJA	1,396.113	1,859.12	2,025.76	5,280.993	Áreas Verdes, estacionamiento para 157-cajones, cancha de futbol rápido, cancha de futbol Planta baja de kínder (04-cuatro aulas, sala de computo, arenero,

					alberca de pelotas, fuente, baños niñas y niños) prematernal, maternal, sala de espera, escaleras, vestíbulo, archivo, área administrativa y académica, 05-aulas y aula de cómputo, cancha de basquetball para primaria, salón de usos múltiples, 02-aulas, laboratorio, prefectura, cancha de basketball para secundaria, sanitarios,
1 NIVEL	1,362.813	1,651.32	0.00	3,014.133	05-aulas, 01- aula de cómputo para primaria, 03-aulas para secundaria, 07-aulas de preprimaria y kinder, área de cantos y juegos, coordinación, sala de maestros
2 NIVEL	724.344	382.609	0.00	1,106.953	05-aulas, 01-aula de cómputo para primaria, 03-aulas para secundaria
TOTAL	3,667.61	4,847.189	2,025.76	10,540.559	INSTITUTO EDUCATIVO CON ESTACIONAMIENTO PARA 157-CAJONES

V.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme a los antecedentes presentados:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA :	OPINION
oficinas	1-cajon/30.00m2	522.89 m2/30.00 m2=17	157-Cajones	Si cumple
almacén	1-cajón/200.00 m2	90.94 m2/200.00m2=1		
preprimaria/kinder	1 cajón por aula	1x 26-aulas=26		

primaria	2-cajones por aula	2x21-aulas=42		
secundaria	2-cajones por aula	2x10-aulas=20		
canchas deportivas	1- cajón por cada 5.00 m2 de gradass	68.29/5.00m2=13		
TOTAL		119-cajones		

VI.- El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materias Peligrosas del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 10 de Julio del 2017, en relación al proyecto de construcción del predio que nos ocupa y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el reporte I17-365; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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 tanto será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VII.- El interesado acompaña oficio N° 3689/17-DIEC-SEDUE de fecha 07-siete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000898-17, mediante el cual se autorizó el Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, considerando que el área total del terreno es de 100,000.00 metros cuadrados y la superficie por afectar en este proyecto es de 3,264.65 metros cuadrados y que las condiciones actuales, son de un predio con topografía irregular de pendiente ascendente, con cubierta vegetal se compone de pasto y se observan alrededor de 10-diez árboles de gran dimensión, con especies como fresno, leucaenas, chinnesse y palmas con diámetros mayores a 20 cm, la zona se encuentra severamente impactada, en la inteligencia de que el interesado deberá compensar al Municipio de Monterrey, por la pérdida de la cubierta vegetal y la biomasa vegetal de 10-diez árboles de especie fresno leucaena, chinnesse y palmas, la cantidad de 151-ciento cincuenta y un árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Deberán ser de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 metros 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 A11882 de fecha 19-diecinueve de Septiembre 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 151-ciento cincuenta y un árboles de especie Encino siempre verde de 2-dos pulgadas, dando cumplimiento a dicho requerimiento, condicionado al cumplimiento de los lineamientos mencionados en tal oficio y el cual el solicitante cuenta con un ejemplar original.

VIII.- Mediante oficio número 139.04.1-0949(08), de fecha 02 de Septiembre del 2008, emitido por la **Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal del Estado de Nuevo León, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**, donde le comunican al promovente sobre la autorización del cambio de uso de suelo de terrenos del proyecto denominado: Construcción de un Campo Deportivo, en un terreno ubicado dentro de los límites del Centro Educativo Kilimanjaro, S.C. en el municipio de Monterrey, N. L.



IX.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 3526/2017 dentro del expediente LTA-000417/2017, de fecha 20 de Septiembre 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.

X.- El interesado acompaña Reporte de revisión Estructural (Dictamen de Seguridad Estructural) de fecha 17 de Julio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arquitecto Miguel Ángel Flores Juárez, con Cedula Profesional No. 5778820; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y atento a lo señalado en el artículo 3 fracción VII, del citado Reglamento, en el que determina de acuerdo a las características de la construcción que la misma es clasificada como (4 c), acompaña lo siguiente:

- Estudio de Memoria de Cálculo Estructural, realizado por el Ingeniero Andres Raúl Villarreal, con cédula profesional 764785, el cual se manifiesta como responsable mediante escrito de anexo al mismo.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 27-veintisiete de Junio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa "CIMA LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD", S.A. DE C.V., firmada por el Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional 736740.
- Estudio de Riesgo Geológico, de fecha Julio del 2017, elaborado por GEO AMBIENTAL, GEOLOGOS CONSULTORES, realizado por el Ingeniero Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional 8684158, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio Hidrológico de fecha Julio del 2017-dos mil diecisiete, realizado por la empresa por el Ingeniero Alfonso Yturiel Silva Pedraza, con cédula profesional 9204642, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha Julio del 2017-dos mil diecisiete, firmado por el Ingeniero Juan Treviño Gonzalez, con cedula profesional 1835662.

XII.- Acompaña escrito de fecha 13 de Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual el Arq. Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional 850346, manifiesta ser Director Responsable de Obra, para la construcción (ampliación y regularización) del proyecto a desarrollar, a ubicarse en la calle Venecia N° 900, colonia Cumbres 5° Sector, en este municipio, con el número de expediente catastral 19-001-291.

XIII.- En base en al artículo 97 fracción VIII de la Administración Pública del Municipio, la Dirección de Proyectos Tecnicos 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/473/2017 de fecha 01 de septiembre del 2017, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (plano y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Juan Treviño Gonzalez).

J. A.
J. A.

- Mediante oficio número DPTDU/H 080/2017 de fecha 24 de Julio del 2017, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por el Ing. Alfonso Yturiel Silva Pedraza, con cedula profesional N° 9204642, con fecha Julio del 2017.
- Mediante oficio DPT/E/263/JULIO/2017 de fecha 30 de Agosto del 2017, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Andrés Raúl Villarreal Lozano con cedula N° 764785, así como también Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "CIMA LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD", S.A. DE C.V. firmado por el Ing. Juan José Mata Solís, con cedula N° 736740 (de fecha 27 de Junio 2017), dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N.L.
- Mediante oficio número DPTDU/G088/2017 de fecha 08 de Agosto del 2017, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborados por "CIMA LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD", S.A. DE C.V. firmado por el Ing. Juan José Mata Solís, con cedula N° 736740 (de fecha 27 de Junio 2017) y Estudio de Riesgo Geológico realizado por Geo Ambiental, Geólogos Consultores y firmado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez con número de Cedula Profesional 8684158 (de fecha julio del 2017).

XIV.- En fecha 20 de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: Para la calle Palermo un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, para la calle Venecia un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio, para la Avenida Puerta del Sol (aún sin habilitar) deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, respetando la barda existente, en la esquina formada por la avenida Venecia y Palermo deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros, en la esquina formada por la avenida Venecia y Puerta del Sol deberá respetar un ochavo con radio de giro de 15.00 metros.

XV.- Que para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 20 penúltimo párrafo 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 escrito, mediante el cual señala lo siguiente: "**... que por medio del presente escrito y a fin de dar cumplimiento a lo solicitado me permito manifestar que el proceso constructivo se llevará a cabo bajo el cumplimiento del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, así como la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, así mismo al inicio de las obras, así como durante la etapa de los trabajos se contará con seguro de responsabilidad civil en el lugar....**" que se construirá en el predio ubicado en la Calle Venecia N° 900, en la Colonia Cumbres 5° Sector, de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral 19-001-291, firmada el Lic. Juan Ignacio Rodríguez Gutiérrez, representante legal de COTIJA BIENES INMUEBLES S.A. DE C.V.

Que de acuerdo a 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 considerandos de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION Y REGULARIZACIÓN) EN INSTITUTO EDUCATIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA VENECIA N° 900 EN LA COLONIA CUMBRES 5° SECTOR**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 19-001-291**, con una superficie Total de 100,000.00 metros cuadrados, con una construcción total de 10,540.559 metros cuadrados de los cuales 3,667.61 metros cuadrados son Autorizados, 4,847.189 son por Regularizar y 2,025.76 metros cuadrados son por ampliar.

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 7 al 7 de 7), los cuales debidamente autorizadas forman parte integrante del acuerdo.
- B) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) y planos que en este acto se autoriza y que es parte anexa y complementaria de esta resolución 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 2,025.76 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de **3-TRES AÑOS** para realizar las obras de construcción que se le autorizan.
- C) 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. Deberá respetar el horario de actividades de construcción las cuales deberán cumplirse en un horario de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sabados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
 3. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
 4. **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.**
 5. 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.

6. **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.**
7. El Director Técnico 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.
8. 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 de Construcción 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 IV 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.
9. **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.**
10. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
11. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
12. 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.
13. 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.
14. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
19. 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.
20. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
21. Previa 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 par 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.

22. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
 23. 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.
 24. 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.
 25. No efectuar fogatas para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
- D) 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).
- E) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
- a) 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.).
 - b) 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.
 - c) Deberá de respetar el uso de edificación para **INSTITUTO EDUCATIVO PREVIAMENTE AUTORIZADO** en el predio en cuestión.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) ~~Queda~~ totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la

vía pública.

- g) 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.
 - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 - i) **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas , los - 119-cajones que requiere como mínimo y el proyecto presenta 157-cajones.**
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
 - m) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
 - n) 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.
- F) En cuanto a materia de seguridad deberá cumplir con las recomendaciones indicadas por el Patronato de Bomberos de N.L. A.C. Dirección de Ingenierías Contra Incendios y Materiales Peligrosos en los reporte Nos. I17-365, de fecha 10- diez de julio del 2017-dos mil diecisiete, el cual fue obtenido a petición de la parte solicitante; y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en los oficios citados, que fueron emitidos y notificados 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.**
- G) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio N° DPT/E/263/JULIO/2017 de fecha 30-treinta de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 contenidas 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.

H) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/473/2017, de fecha 1 de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo al plano del proyecto, así como los documentos y demás información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto presenta como antecedente Planos autorizados por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente 003795 de fecha 10 de Agosto del 2000-dos mil.

El Proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales entonces autorizadas (pasillos de circulación, cajones, área de almacenamiento vehicular.

El presente proyecto pretende la regularización de aulas de clase y canchas, además de una nueva zona de estacionamiento, por lo que deberá cumplir con las siguientes obligaciones.

- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para calle Palermo un ancho total de 16.00 metros, 8.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
 - b) Para calle Venecia un ancho total de 24.00 metros, 12.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
 - c) Para la avenida Puerta del Sol (aún sin habilitar) deberá respetar un ancho total de 24.00 metros, respetando la barda existente.
 - d) En la esquina formada por la avenida Venecia y Palermo deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.
 - e) En la esquina formada por la avenida Venecia y Puerta del Sol deberá respetar un ochavo con radio de giro de 15.00 metros.

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

- 3) El Predio cuenta con afectación vial por la calle Palermo y por la avenida Puerta del Sol, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vías colindantes, 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. Para cajones dispuestos paralelos al pasillo de circulación, los cajones deberán ser de 2.70 x 6.00 metros. 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, vigente.
- 7) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupados exclusivamente por vehículos.
- 8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 9) Con respecto a las canchas, estas deberán ser para uso exclusivo de los alumnos y personal del instituto educativo.
- 10) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

El acceso al andén deberá estar abierto a los usuarios al momento en que estos comiencen a arribar y ser aprovechado a su capacidad desde el momento de su apertura.

- 11) El acceso vehicular (entrada y salida) al estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación. Lo anterior 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.

- 12) El ancho del pasillo de circulación vehicular deberá respetar el que presentan los planos antecedente autorizados por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente 003795 de fecha 10 de Agosto del 2000.
- 13) La rampa vehicular que comunica al sótano deberá respetar una pendiente máxima del 15%, respetando el que se presenta en los planos antecedente autorizados por la Dirección de Permisos de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con número de expediente 003795 de fecha 10 de Agosto del 2000
- 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:
- En el análisis de colas obrante dentro del Estudio de Impacto Vial, se realizó considerando una población estudiantil en el Instituto Kilimanjaro de 608 alumnos, distribuidos de la siguiente manera:

PREESCOLAR			
Nivel	Alumnos	Entrada	Salida
Bambolino 2	18	08:45	12:30
Bambolino 3	44	08:45	12:45
Kinder 1	51	08:45	13:00
Kinder 2	57	07:45	13:15
Kinder 3	56	07:45	13:30
TOTAL PREESCOLAR:	226		

PRIMARIA			
Nivel	Alumnos	Entrada	Salida
Primaria 1o	41	07:45	14:20
Primaria 2o	36		
Primaria 3o	47		
Primaria 4o	41		
Primaria 5o	42		
Primaria 6o	42		
TOTAL PRIMARIA:	249		

SECUNDARIA			
Nivel	Alumnos	Entrada	Salida
Secundaria 1o.A	42	07:45	14:35
Secundaria 2o.A	43		
Secundaria 3o.A	48		
TOTAL SECUNDARIA:	133		

Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos proporcionados, 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 la mencionada población estudiantil y sus respectivos horarios.

- Deberá aprovechar al máximo la zona de almacenamiento vehicular, logrando albergar al menos 28 vehículos simultáneamente al interior, de acuerdo al estudio de impacto vial presentado. Así mismo se deberá optimizar 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.
- 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.
- 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.) de gran demanda vehicular, deberán realizarlos en otras edificaciones que cuenten con las características adecuadas para solucionar la demanda de cajones de estacionamiento, ya que el estacionamiento propuesto debe satisfacer la demanda total plantel.

15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

16) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá

solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.

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

18) 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

I) En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/G088/2017 de fecha 08 de Agosto del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

DEBERÁ SEGUIR LOS LINEAMIENTOS MARCADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN BASE A LOS ARTICULOS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 68, 71, 74, 75, 87, 110, 116, 118, 119 y 134 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY ASI COMO LO MENCIONADO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN RESPECTO A LOS RIESGOS GEOLOGICOS - GEOTECNICOS QUE PUDIESEN PRESENTARSE AL MOMENTO DE REALIZAR LOS TRABAJOS CONSTRUCTIVOS.

Deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones en base a la información presentada:

- De acuerdo a la información presentada correspondiente a los estudios geológico-geotécnico se observó que cuenta con los fundamentos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajos constructivos de la estructura y después de concluidos estos, sin embargo, deberá apegarse estrictamente a lo mencionado en los estudios, considerando que deberá tener una adecuada supervisión de obra quien garantice que los procedimientos constructivos se realicen adecuadamente.
- La licencia de construcción sólo permite el desarrollo en el Predio donde el Solicitante acredite como Propietario con base en el Artículo 288-Fracción I-Capítulo Cuarto de las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción y Edificación, Sección Segunda de la Licencia de Construcción de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

J) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 080/2017 de fecha 24 de Julio del 2017, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico realizado por el Ing. Alfonso Yturiel Silva Pedraza (Cédula 9204642) con fecha de julio del 2017, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- 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.
- 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:

- Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
- 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 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.

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.

El predio se encuentra con una zona de Riesgo Hidráulico Nulo, (esto de acuerdo al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1° Etapa), sin embargo, deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico.

K) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 3526/2017 dentro del dictamen LTA-000417/2017, de fecha 20 de Septiembre 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 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.
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. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapias 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.
12. 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

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

14. 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

15. 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.
16. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a 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 07:15 a 18:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
17. 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.
18. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

19. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
20. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
21. 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.
22. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
23. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
24. 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.

Contaminación del Agua

25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
28. 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

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

30. 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.
31. 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.
32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

34. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-898-17 el cual fue resuelto con la reposición de 151-ciento cincuenta y un árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 1,227-mil doscientos veintisiete árboles de especie encino, con dimensiones de 5.0 cm de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) en cuanto al estacionamiento, deberá ser arborizado con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 79-setenta y nueve árboles), por lo cual deberá arborizar en total la cantidad de 1306-mil trescientos 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, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

36. 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.
37. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: 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.



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

SEPTIMO: 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 de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano, ambos del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SGS/AEDC/gm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____



