



Oficio No, SEDUE 7960/2018  
Expediente Administrativo L-000444-17

INSTRUCTIVO

C.C. JAIME JESUS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTINEZ GONZALEZ, CON DOMICILIO EN: CALLE PASEO DE LOS MISTERIOS No. 26, COLONIA CD. SATELITE, MONTERREY, NUEVO LEON.  
PRESENTES. -

*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 veintitrés días del mes de agosto del año 2018-dos mil dieciocho-----  
--VISTO.- El expediente administrativo No. L-000444-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 24-veinticuatro de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, por los C.C. JAIME JESUS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTINEZ GONZALEZ, en su carácter de propietarios, del inmueble ubicado en la AVENIDA REVOLUCION No. 1065, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 70) 32-145-011, lo cual acreditan con Escritura Pública número 14,750-catorce mil setecientos cincuenta, de fecha 4-cuatro de Marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaría Pública número 83-ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial, anexando Rectificación de Medidas, contenida en el Acta Fuera de Protocolo número 74,623/2010 de fecha 18-dieciocho de Mayo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Elizondo Sepúlveda, Titular de la Notaría Pública número 83-ochenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 2466, Volumen 103, Libro 50, Sección Auxiliar en fecha 21-veintiuno de Mayo del 2010-dos mil diez; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (modificación al proyecto previamente autorizado dentro expediente administrativo L-210/2015, que consiste en una nueva distribución de los espacios del proyecto; demolición parcial de 30.50 metros cuadrados y ampliación de 712.43 metros cuadrados) y de USO DE EDIFICACION (ampliación de 712.43 metros cuadrados) para PRIMARIA y SECUNDARIA previamente autorizadas, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,313.51 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 3,583.78 metros cuadrados, la cual solicita la demolición parcial de 30.50 metros cuadrados, por y la ampliación de 712.43 metros cuadrados, para generar una construcción total de 4,265.71 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 21-veintiuno de enero del 2016-dos mil dieciséis, autorizo bajo el número oficio 00557/SEDUE/2016 y Número de expediente administrativo L-210/2015, las Licencias de Construcción (modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-232/2013,) y Uso de Edificación (regularización y ampliación) para Primaria y Secundaria previamente autorizada, en el predio identificado con el número de expediente catastral 32-145-011, con una a superficie total de terreno de 1,313.51 metros cuadrados y una construcción total de 3,583.78 metros cuadrados, mismo que fue aprobado en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153

*Handwritten initials: SJ, R*



en fecha 16 de Diciembre de 2002. 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, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 16, 46, 47, 49, 52, 57, 59, 73, 89, 139, 158, 159, 160, 168 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracciones II y IV, 20, 22, 23, 26 fracción II, 30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; 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 la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo número L- 210/15, el citado inmueble ha sido sujeto a aprobaciones de Uso de Suelo, Uso de Edificación y de Construcción para Primaria y Secundaria, autorizaciones que se describen en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y las cuales se otorgaron de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA, en una zona que es clasificada como CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, 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"*, resultando viable la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fue aplicada en la citada autorización, de acuerdo a la superficie del inmueble de 1,313.51 metros cuadrados, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (919.45 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (919.40 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 veces (6,567.55 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 2.37 veces (3,117.01 metros cuadrados, que resultó de restar a la construcción total de 4,265.71 metros cuadrados, la superficie de construcción de estacionamiento de 1,148.70 metros cuadrados, considerando lo establecido en el punto número 6 del apartado de Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, que indica lo siguiente: *"Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizaran dentro del CUS"*); Área Libre de 0.30 (394.06 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.30 (394.11 metros cuadrados); y Área Jardinada de 0.15 (197.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (205.95 metros cuadrados).

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, para el presente proyecto de modificación (que consiste en una nueva distribución de los espacios del proyecto), de demolición parcial y ampliación; y considerando las citadas autorizaciones, se requiere para el uso de Primaria y Secundaria, de 1-un cajón por cada 150 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 1,924.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 13-trece cajones; para el uso de oficinas (área administrativa), se considera el requerimiento de 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 128.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 4-cuatro cajones, de lo anterior resulta la exigencia de un total de 17-diecisiete cajones, los cuales soluciona dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 4,265.71 metros cuadrados, distribuidos en sótano y 5-cinco niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 AUTORIZADOS	M2 POR DEMOLER	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	0.00	0.00	631.96	631.96	Área de estacionamiento con capacidad para 14-cajones, escalera, elevador y 02-elevadores para autos.
PLANTA BAJA	919.45	15.25	12.11	916.31	Estacionamiento con capacidad para 10-cajones, andén de ascenso y descenso, área de espera para alumnos, 2 cubículos de juntas, dirección, área administrativa, subestación, caseta, bodega, elevador, baños, escaleras, 2 elevadores para autos y área de jardín.
1 NIVEL	919.45	15.25	12.11	916.31	12-doce aulas, baños, pasillo, escaleras y elevador
2 NIVEL	389.60	0.00	18.75	408.35	02-aulas (computación y música), sala de maestros, área académica, baños, cafetería, cocina, gimnasio, cancha de basquetbol, pasillo, escaleras y elevador.
3 NIVEL	389.60	0.00	18.75	408.35	05-aulas, baños, pasillo, escaleras y elevador
4 NIVEL	965.68	0.00	18.75	984.43	4-aulas, laboratorio, baños, pasillo, escaleras y elevador

*Handwritten initials and marks:*  
e R  
Sv

TOTAL	3,583.78	30.50	712.43	4,265.71	PRIMARIA Y SECUNDARIA CON ESTACIONAMIENTO PARA 24-CAJONES
-------	----------	-------	--------	----------	---

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 15 de diciembre del 2017, se observó que al momento de la visita se hace constar que a la propiedad que nos ocupa se da uso de escuela, es un espacio que utilizan para entrada y salida de autos y en la parte trasera ya hay una máquina para excavar, todo ese espacio es el que van a modificar y hacer demolición, cuenta con un espacio para estacionamiento.

VI.- La Dirección de Ecología mediante oficio N° 4603/2017, emite Dictamen LTA- 0000535/2017, de fecha 13-trece de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican 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.

VII.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, por tratarse de una demolición parcial de 30.50 metros cuadrados, anexa lo siguiente:

1. Escrito signado por el Ing. Civil Juan Antonio Guerrero Olais, con número de cédula profesional 1283877, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa y carta responsiva de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete.
2. Escrito de fecha 23-veintitres de agosto del 2017-dos mil diecisiete signado por Ing. Civil Juan Antonio Guerrero Olais, con número de cédula profesional 1283877, mediante el cual manifiesta su responsabilidad como director de obra y responsable de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa.

VIII.- 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 del Municipio de Monterrey, y acorde a lo señalado en el artículo 3 fracción VI de dicho Reglamento, considerando las características de la construcción, la misma es clasificada como (4b), acompaña lo siguiente: Estudio de Memoria de Cálculo Estructural elaborada por el Ing. Raúl Salinas Jiménez con cedula N° 69635 y Arq. Miguel Ángel Flores Juárez con cedula número 5778820, así como también Estudio de Mecánica de Suelos del Antecedente L-232-2013, elaborado por "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A.",

IX.- En base en al artículo 97 fracción VIII del Reglamento 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:

1. Mediante oficio número DPTDU/V/041/2018, de fecha 22-veintidos de enero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnico Vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por los solicitantes (plano y Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Gregorio del Ángel Hernández con cedula profesional N° 4562424).

2. Mediante oficio número DPTDU/H 004/2018, de fecha 11-once de enero del 2018-dos mil dieciocho, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió Opinión Técnica Hidrológico el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por los solicitantes, además del estudio Hidrológico realizado por UNION, Consultoría y Proyectos y firmado por el Ing. Raúl Gerardo Solís Fernández, con cedula profesional N° 7143189, con fecha Junio del 2017.
3. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano en materia de Ingeniería Estructural emitió Dictamen Técnico Estructural con N° de oficio DPT/E/173/MAYO/2018, de fecha 13-trece de junio del 2018-dos mil dieciocho, en donde conforme a la documentación presentada por los propietarios y memoria de cálculo elaborada por el Ing. Raúl Salinas Jiménez con cedula N° 69635 Y Arq. Miguel Ángel Flores Juárez con cedula número 5778820, así como también Estudio de Mecánica de Suelos del Antecedente L-232-2013, elaborado por "PERFORACIONES Y ESTUDIOS DE SUELOS, S.A.", dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero RESPONSABILIDADES Artículos 8 al 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

X.- Los interesados acompañan Resolución de Alineamiento Vial de fecha 8-ocho de Enero del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicado en la avenida Revolución número 1065, identificado con el número de expediente catastral 32-145-011, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el limite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- Los interesados anexan escrito de fecha de 23-veintitres de agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual manifiesta lo siguiente "... hago de su conocimiento que se está llevando a cabo la solicitud de Licencia de Uso de Edificación y Construcción (Modificación de Proyecto, Ampliación y Demolición Parcial) para Primaria y Secundaria previamente autorizado para el Proyecto denominado Colegio Nexus, predio ubicado en Av. Revolución N° 1065 con expediente catastral 32-145-011 y una superficie de 1,313.51 m2 de este Municipio de Monterrey, de nuestra propiedad, mismo que nos comprometemos a contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y has un año de haber entregado el oficio de terminación de obra". firmada por los C.C. Jaime Jesús Nájera Arteta y Sonia Laura Martínez Gonzalez.

XII.- Los solicitantes acompañan 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-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, 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 117-414, Referencia 115-108; 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.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (modificación al proyecto previamente autorizado dentro expediente administrativo L-210/2015, que consiste en una nueva distribución de los espacios del proyecto; demolición parcial de 30.50 metros cuadrados; y ampliación de 712.43 metros cuadrados) y de USO DE EDIFICACION (ampliación de 712.43 metros cuadrados) para PRIMARIA y SECUNDARIA previamente autorizadas, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA REVOLUCION No. 1065, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 32-145-011, el cual tiene una superficie total de 1,313.51 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 3,583.78 metros cuadrados, la cual se demolerán 30.50 metros cuadrados y se amplían 712.43 metros cuadrados, para generar con ello una construcción total de 4,265.71 metros cuadrados.

SEGUNDO: Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en la autorización emitida por esta Secretaría, mediante oficio número 00557/SEDUE/2016, de fecha 21-veintiuno de enero del 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-210/2015, el cual quedo debidamente descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

- A)** Deberá ejecutar la Demolición Parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra el Ing. Juan Antonio Guerrero Olais, con cédula profesional 1283877, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, además de considerar lo siguiente:
- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
  - Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
  - Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15- quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- B)** De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de una DEMOLICIÓN PARCIAL DE 30.50 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición) que se autorizan.
- C)** 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 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.



- D) La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- E) Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
- F) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: *"Artículo 26. 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: ...II. de 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años; y..."* por lo que al tratarse la presente de una ampliación de construcción de 712.43 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- G) Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente *"El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ..."* De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
- H) Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
  2. 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.
  3. El horario de 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
  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.

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. 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.
15. 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.
16. 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.
17. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
18. 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.
19. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
20. 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 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.
21. 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.
22. 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 Secretaria así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.

23. 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.

**I)** En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 2 al 2 de 2) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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 proyecto tal como se autorizó de acuerdo a los antecedentes únicamente para Uso de PRIMARIA Y SECUNDARIA PREVIAMENTE AUTORIZADO.

d) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 17- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 29-cajones.

e) 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.

f) 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).

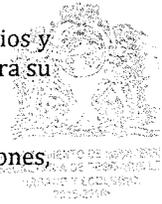
g) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

**k)** Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.



- l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- m) 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.
- n) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
- o) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- p) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- q) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- r) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

**J)** En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/041/2018, de fecha 22-veintidos de enero del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

- 1) El proyecto pretende la ampliación de un nivel sótano destinado a estacionamiento y un área de escaleras, sin considerar una ampliación en aulas ni alumnado, de acuerdo al antecedente presentado de la Licencia L-210/2015 y a la información presentada en el estudio de impacto vial para la presenta licencia. Con base en lo anterior, y considerando que la propuesta de ampliación asemeja la disposición de las áreas viales ya autorizadas, se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones, basadas en el acuerdo de la Licencia L-210/2015.
- 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros, 30.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

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

- 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos, debiendo medir cuando menos 4.50 metros por 2.50

*J. P.*

metros, estos últimos deberán estar claramente señalizados para evitar que vehículos de otras características hagan uso de ellos. Así mismo, se deberán habilitar 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 éstos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente

- 5) 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, ya que no deberán generarse filas vehiculares al exterior del Desarrollo.

- 6) Tomando en cuenta el Plano autorizado de la licencia L-210/15 el Desarrollador queda obligado a respetar como mínimo el ancho del pasillo de circulación vehicular autorizado en la mencionada Licencia.
- 7) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 8) Respecto a los radios de giro al interior del predio, estos fueron revisados dentro del estudio de impacto vial, por lo que el desarrollador queda obligado a cumplir con el diseño de los pasillos de circulación de acuerdo al proyecto revisado.
- 9) Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:

- De acuerdo a la información incluida dentro del Estudio de Impacto Vial, misma que se encuentra dentro del acuerdo de la Licencia L-210/15, el colegio contará con la siguiente población estudiantil distribuida en éstos horarios, una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad.

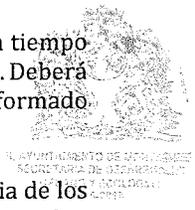
GRADO	ENTRADA	Alumnos	SALIDA	Alumnos
Primer Horario	7:00-7:30 hrs	106	14:45 hrs	106
Primaria	7:00-7:45 hrs	106	14:15 hrs	106
Preescolar	7:00-8:00 hrs	108	14:30 hrs	108
Salida Vespertina		0	15:30 a 17:00 hrs	180

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 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.

*Handwritten signature and initials.*

- De acuerdo al tabulador, el Desarrollador queda obligado a implementar los cursos extraescolares que hacen referencia a la salida de 180 alumnos en el período de 15:30 a 17:00 hrs., lo cual distribuirá la salida de los estudiantes, disminuyendo los volúmenes vehiculares dentro de la hora de máxima demanda.
- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos en bloques como mínimo de 5 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Por lo anterior, queda condicionado a ampliar la zona de banqueta para resguardar estudiantes de manera que ésta pueda dar servicio a los 5 vehículos, tal y como se recomienda dentro del Estudio de impacto Vial.
- Delimitar claramente las zonas de ascenso y descenso y el sentido de circulación al interior del Desarrollo de acuerdo al estudio de impacto vial presentado.
- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de radiocomunicación, 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.
- 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 no es suficiente para cubrir la demanda vehicular necesaria.
- Quedan obligados a implementar un servicio de Transporte Escolar, con el fin de disminuir la cantidad de vehículos que pudieran llegar al centro educativo.





- Cualquier incremento en el número de alumnos o en áreas destinadas a aulas requerirá el incremento de la zona de almacenamiento vehicular al interior del plantel educativo y el incremento de la zona de ascenso y descenso de alumnos.
- 10) El Proyecto propone resolver el acceso vehicular al sótano mediante un elevador hidráulico. Al respecto, de conformidad con el Artículo 70 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo, “Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones”.

Tomado en cuenta lo anterior, se le da visto bueno a la propuesta de utilizar elevador toda vez que se cumplan las siguientes obligaciones:

- a) Se deberá disponer de un espacio libre y accesible de al menos 3.30 x 6.00 metros, destinando una fosa de 45 centímetros de profundidad bajo el elevador, con desagüe pluvial de acuerdo a especificaciones.
  - b) Se deberá destinar un cuarto de máquinas en la parte de abajo fuera del área del elevador, de acuerdo a especificaciones.
  - c) En caso de ausencia de energía eléctrica el equipo deberá contar con planta eléctrica que garantice su funcionamiento.
  - d) Será responsabilidad del titular del Desarrollo brindar el mantenimiento del equipo, de la planta de energía de emergencia, del equipo hidroneumático, de la subestación eléctrica, del sistema contra incendio y todo lo necesario para mantener en óptimo funcionamiento el elevador propuesto en este proyecto y garantizar su permanente funcionamiento.
  - e) El Proyecto deberá cumplir con las especificaciones requeridas por el fabricante en cuanto a la cimentación requerida y la alimentación eléctrica necesaria para su óptimo funcionamiento.
  - f) El elevador deberá estar en funcionamiento óptimo tan pronto como se concluyan las obras solicitadas en el presente permiso.
- 11) 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.
- 12) 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 de la zona.
- 13) 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 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 el reporte No. 117-414, Referencia I15-108, de fecha 10-diez de agosto 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.

**L)** En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/173/MAYO/2018, de fecha 13-trece de junio del 2018, emitido por la Dirección De Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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 del 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, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse 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 y 119 del Reglamento para las Construcciones del 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 apege 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.

**M)** En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/H 004/2018, de fecha 11 de enero del 2018, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano y que en lo siguiente se transcribe:  
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.

*[Handwritten initials and signature]*

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 1º Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013), sin embargo, al sureste del predio, se localiza un escurrimiento el cual deberá respetar su cruce y seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico-hidráulico presentado.

N) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 4603/2017, dentro del dictamen LTA-000535/2017, de fecha 13 de diciembre del 2017, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición y ampliación. -

1. El horario de las actividades de demolición y ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y ampliación de techo 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 demolición y ampliación, 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 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.
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

*[Handwritten signature and initials]*

vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 17:00 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. 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

24. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### 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 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 ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
32. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

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

#### Reforestación

35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 04-cuatro 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) y deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 13-trece árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, deberá reponer los 13 árboles encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal con el pago de las cuotas de salario mínimo correspondiente (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral,, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

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.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: 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,

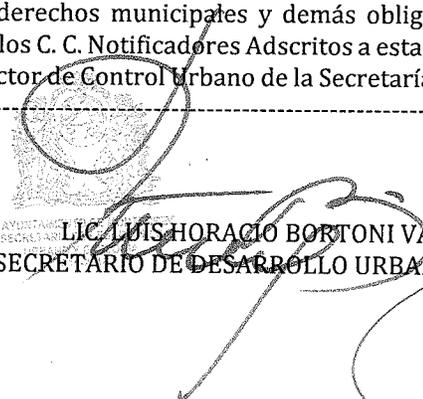
*[Handwritten signature and initials]*

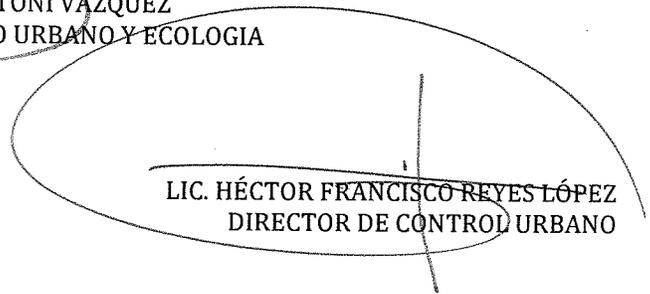


SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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.

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

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

  
LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

  
SCS/AEDC/gim

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 \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA A QUIEN SE LE NOTIFICA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_



