

8  
h  
f



II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos

II.- 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, 286, 288 Fracciones I a VI, 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, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 Fracción III, 13, 14 Fracción III punto 3.18, Artículo 15 Fracción I, 16, 39, 46, 47, 49, 139, 156, 158, 159, 160, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 Fracción VI, 4 Fracciones II y IV, 8, 9, 10, 11, 17, 18 Fracciones IX, 20, 26 Fracciones II, 91, 125, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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.

**CONSIDERANDO**

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, cuadradas. No. 1884, Colonia Bernardo Bernardo Reyes, con una superficie de 340.00 metros cuadrados, y una construcción total de 207.40 metros cuadrados. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autoriza las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Regularización) y de Uso de Edificación para Jardín de Niños, por oficio No. 2361/SEDUE/2006, bajo el expediente L-994/2006, en la calle Alfonso Reyes No. 1884, Colonia Bernardo Bernardo Reyes, con una superficie de 340.00 metros cuadrados, para quedar en 408.59 metros cuadrados de construcción total, presentando la siguiente documentación:

**ANTECEDENTES**

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete.-----  
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000490/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinove días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis, por la C. MARLENE MENDOZA GONZALEZ propietaria de los inmuebles ubicados en la CALLE ALFONSO REYES No. 1884, en la COLONIA BERNARDO REYES, de esta Ciudad, identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)39-539-045 y (70)39-539-046, acreditando el lote 045 mediante la Escritura Pública Numero 8,661-ocho mil seiscientos sesenta y uno, de fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagoyta Pérez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Numero 20-veinte, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado con una superficie de 170.00metros cuadrados, y el lote 046 mediante la Escritura Pública Numero 13,663-trece mil seiscientos sesenta y tres, de fecha 30 treinta de Noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Numero 13-trece, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado con una superficie de 170.00metros cuadrados, quien pretende obtener las LICENCIAS DE USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PRIMARIA EN JARDIN DE NIÑOS PREVIAMENTE AUTORIZADO, en los inmuebles antes citados con una superficie de lote 045: 170.00 metros cuadrados y lote 046: 170.00 metros cuadrados, dando una superficie total de 340.00 metros cuadrados de los cuales existe una construcción de 462.74 metros cuadrados de los cuales 201.07 metros cuadrados fueron previamente autorizados y 207.52 metros cuadrados son por regularizar y 54.15 metros cuadrados por demoler, para quedar en 408.59 metros cuadrados de construcción total, presentando la siguiente documentación:

**ACUERDO**

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000490/2016  
No. de Oficio: SEDUE 5396/2017  
12 de junio del 2017



8. b p

V.- Que de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo de las notas, del apartado de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, vigente y de acuerdo a la superficie del predio que no ocupa que es de 340.00 m2, señala para el mismo los siguientes: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.80** (272.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.20 veces (408.59 metros cuadrados) de **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **2.50 veces** (850.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.66 (224.98 metros cuadrados); un **Area Libre** de **0.20** (68.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.34 (115.02 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (34.00 metros cuadrados), en cuanto al área verde se realizó una compensación de arbolado de acuerdo a lo establecido en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio Monterrey, el cual a la letra dice: "Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En el caso de no poder cumplir con el Coeficiente de Área Verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según un previo dictamen que al efecto emita la Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey". Para acreditar la antigüedad del lote 045 el interesado anexo copia de Historial de la construcción con fecha de registro 20 de Enero de 1994, la cual el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON en fecha 23 de Septiembre del 2016 y para acreditar la antigüedad del lote 046 el interesado anexo copia de Historial de la construcción con fecha de registro 10 de Enero de 1979, la cual el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON en fecha 29 de Septiembre del 2016 certifica y hace constar la antigüedad de la construcción. Por otra parte, realizó una compensación de árboles, esto lo justifica ya que presenta Factura No. 5528 de fecha 04 de Junio del 2017 que avala la compra de 03-tres encino de 2" diámetro de tronco a 1.20 metros de altura. Lo anterior de acuerdo a evaluación de la Dirección de Ecología mediante oficio No. 0734/2017

| AUTORIZADA EXISTENTE | EXISTENTE | M2 POR REGULARIZAR | M2 POR DEMOLER | M2 TOTALES | DESCGLOSE DE AREAS  |
|----------------------|-----------|--------------------|----------------|------------|---|
| 137.72 m2            | 255.23 m2 | 87.26 m2           | 30.25 m2       | 224.98 m2  | Recepción, oficina, cocina, cocina, baño, primaria 1, kinder 2, salón, escaleras, primaria 2, primaria 3, primaria 4, primaria 5, primaria 6, sala de maestros, usos múltiples, terraza descubierta y baños |
| 63.35 m2             | 207.51 m2 | 120.26 m2          | 23.90 m2       | 183.61 m2  |   |
| 201.07 m2            | 462.74 m2 | 207.52 m2          | 54.15 m2       | 408.59 m2  |   |
| Total                |           |                    |                |            |   |

FALTA AGREGAR UNA COLUMNA

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 408.59 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: se realiza microzonificación.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 29 de noviembre del 2016 se observó que al momento de la inspección el uso es de Jardín de Niños y Primaria, existen diferencias, se señalaron en el plano, vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino I Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o están previsto que ocupen cuando menos el 51% del área secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: Jardín de Niños previamente Autorizado se considera como PERMITIDO; resultando por lo tanto informar de conformidad con en una Zona Clasificada como (CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO; donde el uso solicitado para 3.18.2 Primaria en 3.18.1 en el Plan antes citado, el inmueble en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE



de fecha 22 de Febrero del 2017. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 08-ochos niveles y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 2.86 metros en el nivel.

VI- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Norte para el uso de:

| ESTACIONAMIENTO<br>(GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA |      |         | PROYECTO  |     |          | SOLUCIONA<br>CON:<br>3 cajones | OPINIÓN<br>CUMPLE |
|---------------------------|------------------|------|---------|-----------|-----|----------|--------------------------------|-------------------|
|                           | CANTIDAD         | UBS  | UBS     | REQUIERE  | UBS | REQUIERE |                                |                   |
| Jardín de Niños           | 15               | Aula | 2 Aulas | 3 cajones | UBS | REQUIERE |                                |                   |
| Primaria                  | 175              | M2   | 111     | 0 cajones | UBS | REQUIERE |                                |                   |
| <b>REQUIERE UN TOTAL</b>  |                  |      |         |           |     |          |                                |                   |

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

VII- El interesado acompaña documento de fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, emitido en base al Reporte número 113-330, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitido el 09-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Primaria en Jardín de Niños previamente Autorizado**, en relación al predio ubicado en la calle Alfonso Reyes No. 1884, Colonia Bernardo Reyes, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)39-589-045 y 046, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII- La Dirección de Ecología, emitió oficio No. 4304/2016 dentro del expediente LTA-000509/2016 de fecha 02-dos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento (**Primaria en Jardín de Niños previamente Autorizado**) sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

IX- El interesado acompaña Memoria de Cálculo, elaborada por el Ing. Luis Jaime Cardenas Martínez, con cedula profesional 2655997, de fecha 21-veintuno de Octubre del 2015-dos mil quince, manifestando su responsabilidad en materia estructural mediante escrito, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

X- Con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Viabilidad, mediante oficio número **DPTDU/V/003/2017** de fecha 07-siete de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y al plano presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

XI- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 20-veinte de Septiembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble ubicado en la calle Alfonso Reyes No. 1884, Colonia Bernardo Reyes, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)39-539-045 y 046, en los cuales señala que en los estudios de viabilidad se prevé la modificación para la Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la avenida hacia el predio.

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

Monterrey, Nuevo León:

h p 8



**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 USO DE SUELO (AMPLIACION), DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA PRIMARIA EN JARDIN DE NIÑOS PREVIAMENTE AUTORIZADO, en los inmuebles ubicados en la calle Alfonso Reyes No. 1884, Colonia Bernardo Reyes, en el Municipio de Monterrey e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)39-539-045 y 046, con una superficie de lote 045: 170.00 metros cuadrados y lote 046: 170.00 metros cuadrados, dando una superficie total de 340.00 metros cuadrados de los cuales existe una construcción de 462.74 metros cuadrados de los cuales 201.07 metros cuadrados fueron previamente autorizados y 207.52 metros cuadrados son por regularizar y 54.15 metros cuadrados por demoler, para quedar en 408.59 metros cuadrados de construcción total.

**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)** Deberá ejecutar la Demolicion considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolicion, manifestandose como Director Responsable de Obra, el Arq. Luis Jaime Cardenas Martinez, con cedula profesional 2655997, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito de fecha 05-cinco de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, además de considerar lo siguiente:

- La demolicion se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolicion, se deberán proveer todos los accordonamientos, tapiales, 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 demolicion el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y 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.
- Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91. requisitos número 10, de la Reforma por Modificación, Adición y Derogación del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

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

**C)** 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 profesionalista dará fe, 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).

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

- 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, área libre, áreas jardinadas, etc.).
- 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.
- Deberá de respetar el uso de edificación para **Primaria en Jardín de Niños previamente Autorizado**, en el predio en cuestión.



4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: la vigencia para la licencia de demolición es de 01-año, e iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente previo pago de derechos municipales. En caso de que no se efectúe la demolición dentro de un plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización, de acuerdo a la Legislación vigente.

5. 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 habilitar y mantener en función 03-trés cajones de estacionamiento, como mínimo, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

6. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene a tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

7. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

8. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

9. 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.

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

11. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

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

13. 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.

E) Deberá cumplir con las recomendaciones emitidas en fecha 24-veinticuatro de Julio del 2015-dos mil quince, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitido dentro del Reporte número 13-330 de fecha 09-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Primaria en Jardín de Niños previamente Autorizado, en relación al predio ubicado en la calle Alfonso Reyes No. 1884, Colonia Bernardo Reyes, e identificados con los números de Expedientes Catastrales (70)39-539-045 y 046, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

F) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/003/2017 de fecha 07-siete de febrero del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

1) 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 la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, 15.00 metros del eje central de la avenida hacia el predio.

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

2) 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 Municipio de Monterrey 2013-2025.

8  
by P



8. P. J.

- De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionamiento de vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 5) El acceso vehicular al taller y a los cajones de estacionamiento deben estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo 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.
- 6) Dadas las características del andén y con el fin disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedara obligado a implementar las siguientes consideraciones:
  - De acuerdo a la información incluida dentro del Estudio de Impacto Vial el colegio contara con la siguiente población estudiantil una vez que se encuentre operando al 100% de su capacidad.
- Respecto a este punto, es importante mencionar que los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial corresponden a los datos tabulados, y que cualquier incremento de número de alumnos, número de aulas o modificaciones a los horarios deberá considerarse 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 ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 2 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. Esto de acuerdo a las recomendaciones y los análisis realizados dentro del Estudio de Impacto Vial.
- El carril de circulación al interior del predio (andén) deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros. Adicionalmente se deberá habilitar una zona de ascenso y descenso de alumnos de al menos 1 metro de ancho.
- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación o altoparlantes para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.
- De acuerdo a la propuesta vial presentada y con el fin de evitar la obstrucción de las vías colindantes y proporcionar mayor visibilidad facilitando la entrada y salida vehicular del andén y las zonas estacionamiento, deberá restringir el estacionamiento en cordón en su colindancia, por lo que queda obligado a realizar los trámites respectivos ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad.
- Informar oportunamente tanto al personal docente, al alumnado, así como a los padres de familia de los procedimientos que se vayan a tomar a fin de hacer la entrega y recepción del alumnado lo más expedita posible.
- No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (hora pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejen y recogen niños.
- Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacer 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).

| GRADO      | Cantidad de Alumnos | Hora de Entrada | Hora de Salida |
|------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Primaria 1 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |
| Primaria 2 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |
| Primaria 3 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |
| Primaria 4 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |
| Primaria 5 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |
| Primaria 6 | 10                  | 7:00 hrs        | 14:00 hrs      |



generales  
8



- Deberán contar con un Reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempo y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá disminuir programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Planten (vehículo compartido).
- En el caso de eventos extra-escolares (Junta de padres de familia, evento de graduaciones, deportivos o fechas conmemorativas, etc.), deberán realizarse 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.
- 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. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo 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.
- 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.

5) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 4304/2016 dentro del expediente LTA-00509/2016, de fecha 02-dos de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- El horario de las actividades de la demolición será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
- 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.
- 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 17:00 horas.
- En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
- Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NO.041-SEMARAT-2006.
- La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
- 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.
- 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.
- Deberá de colocar mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

**Durante la etapa de operación**



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

11. 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

12. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

13. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994) que es de 68 dB (A) de 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

14. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

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

#### Contaminación del Suelo

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

17. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

18. 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.

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

20. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

21. 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

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

23. No se deberán percibir olores a pérdidas colindantes.

#### Contaminación del Agua

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

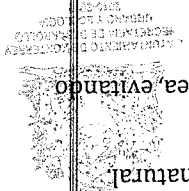
25. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

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

27. 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, charcos 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

8. P. 8





8  
hy



SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apreciar 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.

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

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.

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.

SEGUNDO: En caso de anuncio deberá ser tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1, 2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 inciso e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

PRIMERO: En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 Fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02-dos árboles), y debido a que los cajones estarán bajo techo, deberá reponer 02-dos arboles encinos al vivero municipal, además de pagar una cuota de salario mínimo por cada árbol por mantenimiento de mano de obra (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**

**Reforestación**

- 28. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 29. 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.
- 30. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 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.



especificaciones que contengan los estudios, perfiles, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para el 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 esta no se hubiere legalmente otorgado.

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



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

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

SCS / AEDC / SCA