



No. de Oficio: SEDUE 15505/2021  
**Expediente Administrativo L-000107-20**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL Y/O APODERADO  
LEGAL DE WORLD EDUCATION SERVICES DE MEXICO, S.C.  
DOMICILIO: RIO SENA, No. 500 PTE, COLONIA DEL VALLE, EN SAN  
PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.  
PRESENTE.-**

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 21-veintin días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000107-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 12-doce de mayo del 2020-dos mil veinte, por el C. CARLOS IVAN AGUILAR DAVILA, en su carácter de representante legal de **WORLD EDUCATION SERVICES DE MEXICO SC**, sub arrendatario del inmueble ubicado en la **AV. VALLE ALTO** (antes **AV. CAMINO A VALLE ALTO**) **S/N, EN MONTERREY, NUEVO LEON** e identificado con el expediente catastral número **70) 51-004-144**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total existente de 797.21 metros cuadrados de los cuales 319.31 metros cuadrados son autorizados, 47.55 metros cuadrados son por demoler y 525.45 metros cuadrados son por regularizar; el interesado presenta el siguiente:

**ANTECEDENTE**

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

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

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 177, 179, 180, 198, 202 fracciones V, 212, 235, 236, 237, 308, 312, 314, 315, 316, 318, 323 fracciones I a V, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 362, 399, 402 primer y ultimo parrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción III, 6, 8, 9 fracción II punto 2, 12 fracción III, 14 fracción III puntos 3.18.1 y 3.18.2, 37, 38, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 60, 64, 65, 72, 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, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IV y IX, 30, 41, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II.- Que, de acuerdo al antecedente descrito en el propio apartado, el predio en cuestión ya cuenta con autorización de uso de suelo para Jardín de Niños y Primaria, por la cual como consecuencia lógica se reconoce un derecho adquirido a favor del solicitante que queda consagrado a través de la autorización descrita y de acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, vigente al ingreso de la presente, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN HUAJUCO, DISTRITO URBANO VALLE ALTO-EL DIENTE**, en una zona clasificada como **(ES)-EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS**.

III.- Ahora bien, tomando en cuenta que el predio que nos ocupa se encuentra fuera de un fraccionamiento autorizado, y que en el presente caso se solicita un uso no habitacional en la superficie por aprobar, aplica la obligación establecida para las futuras construcciones, señalada en el artículo 212 fracciones III y V e incluyendo los últimos tres párrafos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que describe lo siguiente: "**ARTICULO 212.** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: ... III. Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% -siete por ciento del área libre de afectaciones; Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses. Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales; en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes. La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada de conformidad con lo establecido en el artículo 50, fracción XXII, y demás aplicables de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León"; ahora bien, con respecto al predio con expediente catastral 51-004-144, con una Superficie de terreno por aprobar de 27,398.80 metros cuadrados, resulta el 7% correspondiente a dicha superficie de 1,911.1589 metros cuadrados, por el valor comercial por metro cuadrado, según avaluó comercial expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de fecha 06 de Noviembre del 2020-dos mil veinte, que es de \$1,900.00 (mil novecientos pesos 00/100 M. N.) por metro cuadrado, resultando por lo tanto el pago de la cantidad total de \$3,631,201.91 (tres millones seiscientos treinta y un mil doscientos un pesos 91/100 M.N.); mismo que fue liquidado y sustentado con el recibo de pago de fecha 09 de diciembre del 2020-dos mil veinte, folio número 343000058101, documento anexo al presente, y que fue emitido por la Tesorería Municipal de Monterrey.

IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de mayo del 2020-dos mil veinte, se observó al momento de la visita sin uso, la construcción presente concuerda con lo presentado en plano.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 797.21 metros cuadrados, de los cuales 319.31 metros cuadrados son existentes autorizados, 47.55 metros cuadrados son por demoler y 525.45 metros cuadrados son por regularizar, distribuidos conforme a los planos presentados por los solicitantes.

VI.- Que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos de acuerdo al plan parcial de desarrollo urbano sustentable cañón del huajuco monterrey 2010-2020 y que le fueron señalados en el antecedente precitado, de acuerdo a lo siguiente:



Superficie a Dictaminar:	27,398.80 m2				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	19,179.16	0.03	797.21	Si cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	68,497.00	0.03	797.21	Si cumple
AREA LIBRE	0.30	8,219.64	0.97	26,601.59	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.20	5,479.76	0.72	19,790.90	Si cumple
Altura Máxima por Nivel / N° de Niveles (Máximo)	(4.00 m. altura por nivel) 3 niveles / 12.00 mts		1 nivel	3.93 mts	Si cumple

VII.- En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto de regularización cumple como sigue:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD 1 CAJÓN POR CADA		REQUIERE	SOLUCIONA CON:
	CANTIDAD	UBS		
JARDÍN DE NIÑOS	1.00	Aula	4 Aulas = 4 cajones	21 CAJONES
PRIMARIA	150.00	M2	*287.57m2/150= 2 cajones	
<b>TOTAL</b>			<b>6 cajones</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, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, (es decir, respetar el proyecto presentado) modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VIII.- Los interesados, allegan los siguientes documentos:

- Oficio No. DPCE-SAP-J/R-143/2020, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2020-dos mil veinte, emitido por la H. Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esa H. Dependencia Estatal y que se deberán implementarse para el proyecto que nos ocupa.
- Estudio de Revisión Estructural de fecha 22 de abril del 2020-dos mil veinte, elaborado por el Ing. Eugenio Peña Ramírez, con número de cédula profesional 7112366, mediante el cual manifiesta su responsabilidad estructural del proyecto presentado en el inmueble ubicado en la Avenida Valle Alto S/N, Colonia Ex Hacienda la Estanzuela, Monterrey, N.L., identificado bajo el número de expediente catastral (70) 51-004-144.
- Oficio No. 312/SDU/2020, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2020-dos mil veinte, por el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, una vez que analizo el expediente 11/SDU-CTGH/2020, relativo al predio identificado con el número de expediente catastral 51-004-144; y evaluada toda la documentación allegada respecto al mismo, señala entre otras cosas, "la redacción de 7 puntos del Acuerdo al Quinto Punto del Orden del Día, los cuales deberá acotar; para finalizar, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinara lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto".
- La Dirección Técnica del Organismo de Cuenca de Rio Bravo, de la Comisión Nacional del Agua, emitió oficio No. B00.811-592(2020) en fecha 29 de septiembre de 2020-dos mil veinte y plano No. DZF-NVL-1414-20, por medio de los cuales se indica la Delimitación de la Zona Federal por las márgenes del arroyo "La Virgen" afluente al rio "La Silla", en la colindancia con el predio ubicado en la Av. Valle Alto sin número, esquina con Av. Sierra Alta, ubicado en la ex hacienda



La Estanzuela en el Municipio de Monterrey, **Por lo anterior comunica que se deberá colocar mojoneras en los vértices que identifiquen el límite de la zona federal con la propiedad e informe por escrito a ese Organismo de Cuenca la fecha de colocación de estas, para que el personal del área correspondiente verifique su cumplimiento.**

- Escrito, firmado por la Arq. Laura Alejandra García Gutiérrez, con número de Cedula Profesional 7998543, por el que se manifiesta como **Director Responsable de Obra y Asesor en Diseño Urbano y Arquitectónico**, así mismo, es la responsable de la demolición parial y anexa secuencia de demolición de la construcción ubicado en la Avenida Valle Alto s/n, Ex hacienda La Estanzuela, Monterrey, Nuevo León.
- Estudio de movilidad e impacto vial, el cual, el Ingeniero Guadalupe Vazquez Sanchez, con número de cedula profesional 2710160 se hace responsable del mencionado estudio.

**IX.-** Obran anexados en el expediente los siguientes dictámenes internos:

**Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:**

- **Alineamiento Vial** de fecha 30 de marzo del 2020-dos mil veinte, en el cual se señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Sierra Alta, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida Camino a Valle Alto deberá respetar un ancho total de 20 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio, en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros.
- **Opinión Técnico Vial, bajo Oficio DPTDU/V/245/2020**, de fecha 01-uno de junio del 2020-dos mil veinte, por el cual, conforme a la documentación presentada por el solicitante el proyecto es Factible en materia de vialidad.
- **Opinión técnica en materia hidrología, bajo Oficio DPTDU/H073/2020**, de fecha 04-cuatro de junio del 2020-dos mil veinte, por el cual, conforme a la documentación presentada por el solicitante el proyecto es Factible en materia de hidrología.

**Por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría:**

Mediante Oficio Numero **1356/2020**, dentro del Dictamen LTA-000198/2020 de fecha 03-tres de junio del 2020-dos mil veinte, emitió dictamen en materia ambiental, en el que se indican **los lineamientos técnico 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. indicando que la actividad principal será para **Jardín de Niños y Primaria**.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrito 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 **LICENCIA DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN PARA JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA**, en el inmueble ubicado en la **AV. VALLE ALTO** (antes **AV. CAMINO A VALLE ALTO**) **S/N, EN MONTERREY, NUEVO LEON** e identificado con el expediente catastral número **70) 51-004-144**; el cual tiene una superficie de 27,398.80 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total existente de 797.21 metros cuadrados de los cuales 319.31 metros cuadrados son autorizados, 47.55 metros cuadrados se autoriza demoler y 525.45 metros cuadrados se regularizan

**SEGUNDO.-** 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 Arq. Laura Alejandra García Gutiérrez, con número de cédula profesional 7998543, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:**



- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b. Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, 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.
- c. 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.
- d. Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Jardín de Niños y Primaria** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **21-veintiún cajones de Estacionamiento** que señala el proyecto. Con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 metros para personas discapacitadas.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 5,479.76 metros cuadrados de **área de Jardín** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

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

**Durante la etapa de demolición parcial. -**

**Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019 (NAE).**

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019.



2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de demolición y construcción.
3. El horario de las actividades de 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.
4. Los residuos provenientes de la demolición 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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.
6. 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.
7. 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, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
8. El almacenamiento de material a granel en la obra de demolición deberá ser en sitios cerrados y techados con el espacio necesario para hacer las maniobras de carga y descarga dentro de estas áreas cerradas, con el fin de evitar la dispersión de dichos materiales por acción del viento o arrastre por efectos del agua de lluvia o de escorrentía, en caso de que por cuestiones de espacio no sea factible, deberá implementar otras medidas de control mediante la colocación de cubierta sintética o la humectación con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos.
9. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
10. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
11. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
12. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
13. 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.
14. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
15. 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.
16. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
17. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

**Durante la etapa de operación. -**



**Generales**

18. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.36 de la Norma Ambiental de Emergencia NAE-EM-SDS-002-2019. NAE).

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

20. 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**

21. 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.

22. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido, vibraciones o transmisión de energía térmica, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

23. 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

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

**Contaminación del Suelo**

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

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

27. 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.

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

29. 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**

30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

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

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

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

34. 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**

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

36. 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.

37. 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



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

#### **Reforestación**

40. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-172-20 el cual fue resuelto con la reposición de 13-trece encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal.  
41. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 198-ciento noventa y ocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 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 10-diez árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 208-doscientos ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

42. 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.  
43. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

#### **D. En cuanto a Vialidad deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/245/2020, de fecha 01 de junio del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano**

- 1) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.  
a) Para la avenida Sierra Alta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
b) Para la avenida Camino a Valle Alto deberá respetar un ancho total de 20 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.  
c) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

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

- 2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Valle Alto, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Cañón del Huajuco 2010-2020. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.  
El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal, Estatal o federal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.  
3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.  
4) Deberán cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.  
5) Deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros, conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento de Accesibilidad, y cumplir con lo indicado en el artículo 38 del mencionado reglamento.



6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

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

8) Los accesos vehiculares al estacionamiento, a los cajones de estacionamiento y al andén de ascenso y descenso, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

10) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 45 grados deberá tener un pasillo mínimo de 4.00 metros de ancho. Lo anterior de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

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

12) Dadas las características del andén y con el fin de disminuir el tiempo de desalojo de vehículos el Desarrollador quedará obligado a implementar las siguientes consideraciones:

- De acuerdo a la información incluida dentro del Análisis de Colas del Estudio de Impacto Vial el colegio se estima tendrá la siguiente población estudiantil y los siguientes horarios una vez que se encuentre operando al 100 % de su capacidad:

GRADO	Alumnos	Hora de Entrada	Hora de Salida
Jardín de Niños	36	8:30	13:30
Primaria	92	7:00	14:00
<b>Total:</b>	<b>128</b>		

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

- Deberá aprovechar al máximo la zona de ascenso y descenso de alumnos, de manera que los vehículos sean atendidos bloques como mínimo 2 vehículos simultáneamente para el ascenso y descenso de alumnos y contar con el personal necesario para este fin. La longitud del carril de almacenamiento permite albergar 74 vehículos de manera simultánea al interior del desarrollo, la cual de acuerdo los análisis realizados dentro del Estudio de impacto Vial es suficiente para albergar el máximo de vehículos esperado.

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

- Equipar al personal que identifica los vehículos con equipo de identificación, radiocomunicación, digitales, de detección o autoparlantes para que con tiempo los alumnos se formen en el punto donde le corresponda hacer su ascenso a su respectivo vehículo. Deberá contar con personal que anticipe que cada alumno esté listo con sus respectivas pertenencias y formado en su lugar respectivo.

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



- No deberán permitirse otro tipo de trámites durante los horarios de entrada y salida de los alumnos (horas pico) que puedan ocasionar demoras a los vehículos que dejan y recogen niños.
- Si existiera información importante que deba transmitirse a los padres, esta deberá hacerse oportunamente por escrito. No deberá ocuparse el tiempo para la recepción y entrega de alumnos para este fin.

- Queda prohibido hacer entrega o recepción de alumnos sobre la vía pública (banquetas).
- Deberán contar con un reglamento interno, para que los padres de familia respeten la operación vehicular (andén y zona de estacionamiento) horarios, tiempos y rutas que deberán seguir dentro y fuera de sus instalaciones. Aunado a lo anterior, deberá fomentarse programas para reducir el número de vehículos que arriban actualmente al Plantel (vehículo compartido).

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

13) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

14) 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.

15) 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 autoridad municipal podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento de la zona.

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

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

La presente revisión se sustenta técnicamente en el estudio hidrológico e hidráulico realizado por el Ing. Juan Alberto Vera Herrera (Cédula 79253535) con fecha de mayo 2020. Se reitera la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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

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

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

El predio se encuentra en zona de riesgo Hidrológico Muy Alto de Encharcamiento (esto de acuerdo al Visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el cual fue inscrito en el Periódico Oficial el 22 de marzo del año 2013),



por lo que deberá seguir las recomendaciones presentes en el estudio hidrológico - hidráulico. Por lo que, conforme al artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el solicitante allega oficio No. 312/SDU/2020, de fecha 21-veintiuno de agosto del 2020-dos mil veinte, por el cual la **Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León**, una vez que analizo el expediente 11/SDU-CTGH/2020, relativo al predio identificado con el número de expediente catastral 51-004-144, y donde el solicitante deberá cumplir cabalmente con las medidas dictadas.

F. Deberá respetar y dar cumplimiento a lo señalado por la **H. Dirección de Protección Civil del Estado**, en el Oficio No. **DPCE-SAP-J/R-143/2020**, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2020-dos mil veinte, mediante el cual determina que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el número **DPCE-APM-033/2019**, respecto el predio ubicado en la Avenida Valle Alto s/n esquina con Avenida Sierra Alta, Monterrey N.L., exhortando a los interesados a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esa H. Dependencia Estatal de Protección Civil; estando 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.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes.

**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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SEXTO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**SEPTIMO.** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, toda vez para que pueda surtir efectos esta autorización.



**OCTAVO.** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

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

AT

*Virginia*

**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

*AGG*

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 CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

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

FIRMA \_\_\_\_\_