



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 1 de 16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "CHRISTUS MUGUERZA SISTEMAS HOSPITALARIOS" S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN LA CALLE 15 DE MAYO No. 1822 PONIENTE COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY, N.L. 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 23-veintitres días del mes de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-282/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. Florentino Zapata Hernández, como Apoderado Especial de la Sociedad denominada "**CHRISTUS MUGUERZA SISTEMAS HOSPITALARIOS**" S.A. DE C.V., quien es arrendataria de los inmuebles ubicados en la calle **15 DE MAYO No. 1822, COLONIA MARIA LUISA**, de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008**, para los cuales solicita la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (cambio de techo y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (ampliación) para **9 consultorios en HOSPITAL**, con **CASA DE CUNA, FARMACIA y ESCUELA DE ENFERMERIA** previamente autorizados, en los predios antes citados, los cuales respectivamente tienen una superficie de 3,034.72 metros cuadrados, 967.32 metros cuadrados, 7,931.34 metros cuadrados, 3,549.37 metros cuadrados, 1,430.00 metros cuadrados, 727.09 metros cuadrados, 971.32 metros cuadrados, 971.32 metros cuadrados, 300.00 metros cuadrados, 486.75 metros cuadrados y 1,100.48 metros cuadrados, y conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 20,060.95 metros cuadrados, de los cuales se pretende cambiar el techo de 833.31 metros cuadrados, así mismo pretende ampliar 436.52 metros cuadrados, para generar una construcción total de 20,497.47 metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 4206-cuatro mil doscientos seis de fecha 12-doce de agosto de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, con relación al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-001**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
2. Escritura Pública número 6041-seis mil cuarenta y uno, de fecha 09-nueve de Septiembre de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble Urbano, con relación a la finca marcada con el número 520 de Calle Privada México (identificado con el número de expediente catastral **11-181-005**), a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
3. Escritura Pública número 6525-seis mil quinientos veinticinco, de fecha 13-trece de Abril de 1967-mil novecientos sesenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio; la cual contiene el

4. Contrato de Compra-Venta de inmuebles urbanos, con relación a los predios identificados con los números de expediente catastral **11-1175-008** y **11-181-006**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
Escritura Pública número 4378-cuatro mil trescientos setenta y ocho, de fecha 09-nueve de Noviembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de inmuebles, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-009**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
5. Escritura Pública número 2645-dos mil seiscientos cuarenta y cinco, de fecha 22-veintidós de diciembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Flores Rodríguez, Notario Público en ejercicio en este Municipio titular de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, con relación al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-010**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
6. Escritura Pública número 16,105-dieciséis mil ciento cinco, de fecha 28-veintiocho de Abril de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta; la cual contiene un Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble, y en la que describe el predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-011**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
7. Escritura Pública número 4337-cuatro mil trescientos treinta y siete, de fecha 16-dieciois de octubre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Donación de Inmuebles, y en la que describe el predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-001**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
8. Escritura Pública número 4316-cuatro mil trescientos dieciséis, de fecha 13-trece de octubre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio, en la que describe el contrato de compra venta del predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-002**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
9. Escritura Pública número 5719-cinco mil setecientos diecinueve, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Flores Rodríguez, Notario Público en ejercicio en este municipio titular de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, del predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-004**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.B.I.
10. Contrato de Arrendamiento de fecha 25 de septiembre de 2003, celebrado por una parte la Clínica y Maternidad Conchita A.C., como la arrendadora, y Christus Muguenza Conchita S.A. de C.V. como el Arrendatario, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008; el cual fuera certificado ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este municipio, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 37,907-treinta y siete mil novecientos siete, en fecha 19 de agosto de 2004.
11. Convento Modificatorio Contrato de Arrendamiento de fecha 14-catorce de Octubre del 2009-dos mil nueve, celebrado por una parte la Clínica y Maternidad Conchita A.C., como la arrendadora, y Christus Muguenza Conchita S.A. de C.V. como el Arrendatario, de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008; el cual fuera certificado ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 3 de 16

- Distrito Registral en el Estado; quedando constancia del mismo dentro del libro de control de actas fuera de protocolo bajo el número 38,952-treinta y ocho mil novecientos cincuenta y dos, en fecha 10-diez de Abril del 2015-dos mil quince.
12. Escritura Pública número 38-treinta y ocho, de fecha 06-seis de mayo de 1953-mil novecientos cincuenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Luis Oscar Córdova, Notario Público en ejercicio en este municipio; que contiene la Organización de la Asociación Civil denominada Clínica y Maternidad Conchita, A.C.
 13. Escritura Pública número 12732-doce mil setecientos treinta y dos, de fecha 09-nueve de octubre de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Silvestre G. Guzmán Morales, Notario Suplente de la Notaría Pública 60-sesenta, de la que es Titular el Licenciado Jesús Montaña García, en ejercicio en este municipio; que contiene la Asamblea General de Asociados de la Clínica y Maternidad Conchita A.C.
 14. Escritura Pública número 30,391-treinta mil trescientos noventa y uno, de fecha 30 de septiembre de 2003, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en este Primer Distrito Registral; la cual contiene la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Christus Mugerza Conchita, S.A. de C.V.
 15. Escritura Pública Número 1426-mil cuatrocientos veintiséis, de fecha 26-veintiséis de febrero de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la modificación de la denominación de la sociedad denominada Hospitales Christus Mugerza S.A. de C.V., para quedar como Christus Mugerza Hospitales S.A. de C.V.
 16. Escritura Pública número 1768-mil setecientos sesenta y ocho, de fecha 31-treinta y uno de diciembre de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público Titular de la Notaría Número 137-ciento treinta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la aprobación de fusión de la sociedad Christus Mugerza Hospitales S.A. de C.V., por incorporación con las sociedades Christus Mugerza Conchita S.A. de C.V. y Clínica Regional Allende S.A. de C.V., subsistiendo la primera y asumiendo el carácter de fusionante, y las segundas se extinguen y asumen el carácter de fusionadas.
 17. Escritura Pública número 14,174-catorce mil ciento setenta y cuatro, de fecha 1-uno de Octubre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público Titular de la Notaría Número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la aprobación de fusión por incorporación y a título universal de varias sociedades como fusionadas, entre ellas Christus Mugerza Hospitales S.A. de C.V., asumiendo el carácter de fusionante, la sociedad "Christus Mugerza Sistemas Hospitalarios" S.A. de C.V.
 18. Escritura Pública número 14,324-catorce mil trescientos veinticuatro de fecha 8-ocho de Abril del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público Titular de la Notaría Número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene el Otorgamiento de diversos Poderes y facultades en favor de la Ingeniera Sandra Ceniceros Guillen y otro, entre ellos un Poder para Actos de Administración, que otorga la sociedad denominada Christus Mugerza Sistemas Hospitalarios S.A. de C.V., a través de su apoderado.
 19. Carta Poder de fecha 15-quince de Julio del 2013-dos mil trece, mediante el cual el apoderado legal para actos de administración de la sociedad denominada Christus Mugerza Sistemas Hospitalarios S.A. de C.V. (Ingeniera Sandra Ceniceros Guillen), otorga un Poder para Actos de Administración Limitado, al Ing. Florentino Zapata Hernández, para que ocurra ante diversas dependencias, entre ellas la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, a fin de realizar los trámites necesarios para la obtención del permiso de ampliación de construcción del Hospital ubicado en la calle 15 de Mayo No. 1822

ponente, Colonia María Luisa; misma que fue ratificada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público Titular de la Notaría Número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en fecha 29-veintinueve de Julio de 2013-dos mil trece, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 36,624-treinta y seis mil seiscientos veinticuatro.

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-2602/2012, de fecha 12-doce de Septiembre de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo L-156/2012, Autorizó las Licencias de Uso de Edificación (regularización, ampliación, y cambio de uso) y Construcción (regularización y ampliación) para Consultorios y Hospital (consistente en la ampliación de pasillos en área de quirófanos y recuperación), respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008; predios ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luisa.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-437/2013, de fecha 28-veintiocho de Febrero de 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-481/2012, Autorizó la Licencia de Construcción (regularización) para Cisterna en Consultorios, Hospital, Casa de Cuna, Farmacia y Escuela de Enfermería previamente autorizados; respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008; predios ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luisa.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-2519/2013, de fecha 30-treinta de Agosto del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-145/2013, Autorizó las Licencias de Uso de Edificación (ampliación) y construcción (ampliación) para Hospital (consistente en la ampliación de área de admisión y archivo), en Casa de Cuna y Escuela de Enfermería previamente autorizados, así como la Licencia de Construcción para un muro de contención de 34.25 metros lineales de largo y con 3.75 metros de altura; respecto de los predios ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luis, identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, que conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción total de 20,060.95 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 X 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 46, 47, 49, 158, 159, 162 Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 Fracción VI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 Fracciones I a la IX, 14 Fracciones I a la VIII, 15 Fracciones I a la IV, 16 Fracciones I a la III, 17, 18 Fracción II, 20, 22, 23, 26 Fracción III,



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 5 de 16

30, 42, 43, 49, 50, 52, 94, 95 y 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), y fracción V inciso c) del Orden Legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que de acuerdo a la autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones de uso de suelo y uso de edificación para Hospital, Casa de Cuna, Farmacia y Escuela de Enfermería, conforme al 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 CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO, 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*", resulta viable la presente solicitud, toda vez que de acuerdo al proyecto presentado, se sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones, de acuerdo a la superficie del inmueble de 20,495.35 metros cuadrados, de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (14,346.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.41 (8,337.45 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (34,842.10 metros cuadrados como máxima), y el proyecto presenta 1.00 (20,497.47 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (6,148.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.59 (12,157.90 metros cuadrados), así mismo presenta un área jardinada de 1100.00 metros cuadrados, que fueran autorizados mediante los antecedentes presentados.

III.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, para la ampliación del uso de Consultorios, requiere de 01-un cajón por cada 0.5 consultorios y conforme al análisis del proyecto de ampliación de 9-nueve consultorios, resulta el requerimiento de 18-dieciocho cajones, que sumados a los 293-doscientos noventa y tres cajones requeridos en las autorizaciones previas (L-156-12, L-481/2012 y 145/2013), resulta la exigencia de un total de 311-trescientos once cajones, los cuales resuelve dentro del predio, según se advierte en el plano de proyecto presentado.

IV.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 8-ocho de Julio del 2015-dos mil quince realizada por personal adscrito a esta Secretaría, mediante la cual se hace constar que el uso actual de las instalaciones del inmueble que nos ocupa, donde se realizara la ampliación es de área de urgencias, de acuerdo con los espacios, si corresponde lo existente con el plano de proyecto; el área de consultorios ~~no~~ están construida; si existen cajones de estacionamiento.

2015

Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 6 de 16

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 20,497.47 metros cuadrados, distribuidos en 7 niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

Nivel	Autorizada (m2)	Cambio de Techo (m2)	Por Construir (m2)	Total (m2)	Desglose de áreas
Sótano	3,135.97	241.82	0.00	3,135.97	ampliación para 9 consultorios en HOSPITAL, CONSULTORIOS, CASA CUNA, Y ESCUELA DE ENFERMERIA PREVIAMENTE AUTORIZADA
P. Baja	8,337.45	0.00	436.52	8,773.97	
Nivel 1	5,571.52	591.49	0.00	5,571.52	
Nivel 2	1,047.21	0.00	0.00	1,047.21	
Nivel 3	937.60	0.00	0.00	937.60	
Nivel 4	959.60	0.00	0.00	959.60	
Nivel 5	71.60	0.00	0.00	71.60	
Total	20,060.95	833.31	436.52	20,497.47	

VI.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio LTA-275/2015, de fecha 3-tres de Julio del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento que nos ocupa, los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VII.- Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por el solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DT/E/406/JULIO/2015 de fecha 25-veinticinco de Agosto del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Ingeniería Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Cesar González Elizondo con número de cédula profesional 452126, al Dictamen Estructural del Edificio relativo al área de cambio de techo, realizado por el Ingeniero Emilio González Saucedo con número de cédula profesional 2346362, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa denominada "Perforaciones y Estudios de Suelo", S.A., a través del Ingeniero Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 2114449, presentados por el interesado, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Ingeniero Roberto Núñez Leija, con número de cédula profesional 2328508) y Asesores conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/M/505/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 10-diez de Enero del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del inmueble que nos ocupa, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para las calles 15 de Mayo, Cholula, Degollado, y Río Frío deberá respetar sus límites de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Matamoros deberá respetar un ancho total de 23.00 metros, 11.50 metros del eje de la calle hacia ambos lados, y c) Deberá respetar ochavos mínimos de 3 x 3 metros en las esquinas.

IX.- El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-211/15 de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH-Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 7 de 16

León, en relación a los inmuebles que nos ocupan, mediante el cual señala lo siguiente: "Informo a usted que el inmueble que se presenta *NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar. Por lo que no tenemos inconveniente en los trabajos solicitados que son: CAMBIOS DE TECHOS Y CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA*".

X.- El solicitante acompaña escrito de fecha 10-diez de Junio del 2015-dos mil quince, signado por la C. Sandra Ceniceros Guillen, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual manifiesta y hace constar el compromiso de contar con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil contra Terceros, durante el proceso de construcción y hasta un año de haber recibido el oficio de terminación de obra terminada, relativo al proyecto presentado en los predios ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, Colonia María Luisa, de esta Ciudad e identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008. Lo anterior de acuerdo a lo que establece el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey".

XI.- El interesado acompaña documento de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-302, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de construcción de Consultorios y Nuevo Techo, relativo al establecimiento ubicado en la calle 15 de mayo número 1822, Colonia María Luisa, identificado con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, 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.

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

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN** (cambio de techo y ampliación) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (ampliación) para **9 consultorios en HOSPITAL**, con **CASA DE CUNA, FARMACIA y ESCUELA DE ENFERMERIA** previamente autorizados, para los predios ubicados en la calle **15 DE MAYO No. 1822, COLONIA MARIA LUISA**, Jurisdicción de este municipio, identificados con los números de expedientes catastrales **11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008**, los cuales respectivamente tiene una superficie de 3,034.72 metros cuadrados, 967.32 metros cuadrados, 7,931.34 metros cuadrados, 3,546.33 metros cuadrados, 1,430.00 metros cuadrados, 727.09 metros cuadrados, 971.32 metros cuadrados, 971.32 metros cuadrados, 300.00 metros cuadrados, 486.75 metros cuadrados y 1,100.48 metros cuadrados, y conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 20,060.95 metros cuadrados, de los cuales se cambiara el ~~techo de~~ 833.31 metros cuadrados, así mismo se ampliaran 436.52 metros cuadrados, para generar una construcción total de 20,497.47 metros cuadrados.

SEGUNDO: Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro de la autorización emitida, mediante ~~mediante~~ oficio número SEDUE-2519/2013, de fecha 30-treinta de Agosto del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-145/2013,

Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 8 de 16

autorizaciones que fueron debidamente descritas 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 al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina Y Planos (1 de 3 al 3 de 3), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. 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.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el 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.
- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el 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 y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años;** y por lo que al tratarse la presente de una ampliación de 436.52 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.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. Y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
 3. 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.
 4. 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.



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 9 de 16

5. 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.
6. **El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.**
7. **El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción 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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.**
8. **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.**
9. **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.**
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 1181 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
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. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de

- residuos, de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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.
 19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
 20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
 21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
 22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
 23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
 24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
 25. 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.
 26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.
- F. 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 fé, bajo protesta de decir la verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . . ". De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).**
- G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/567/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:**
1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 11 de 16

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, 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, 10, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidas en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. 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 de consultorios en HOSPITAL con CASA DE CUNA, FARMACIA y ESCUELA DE ENFERMERIA** previamente autorizados, en los inmuebles que nos ocupan.
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).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 311-trescientos once cajones de estacionamiento que indica y que requiere el proyecto presentado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín que presenta y 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 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.
10. 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 de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

I. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/505/2015 de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

Dado que el proyecto presentado respeta las áreas viales autorizadas dentro de la Licencia L-145/13 (accesos vehiculares, cajones de estacionamiento, radios de giro), se da visto bueno al proyecto en materia de vialidad, condicionado a cumplir con los siguientes puntos:

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 las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.
 - a) Para las calles 15 de Mayo, Cholula, Degollado, y Río Frío deberá respetar sus límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Matamoros deberá respetar un ancho total de 23.00 metros, 11.50 metros del eje de la calle hacia ambos lados.
 - c) Deberá respetar ochavos mínimos de 3 x 3 metros en las esquinas.

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

2. El predio cuenta con afectación vial por la calle Matamoros, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la calle Matamoros, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. Se deberán respetar los accesos vehiculares, su ubicación, la disposición de los cajones de estacionamiento, sus dimensiones, los pasillos de circulación.

4. Tomando en cuenta que los cajones marcados con los números del 1 al 10 se encuentran dispuestos en 5 filas de 2 vehículos cada una (tipo tándem), quedan condicionados a que su uso será exclusivamente para personal administrativo del hospital.

5. El desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intensidad de su instalación, deberá cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo. *Artículo 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, este deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.*

Artículo 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

6. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres 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.



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 13 de 16

7. Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento mediante señalización vertical y/o horizontal.
8. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
9. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
10. Quedan obligados el propietario o propietarios del Desarrollo a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-275/2015, de fecha 3-tres de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de ampliación y construcción.-

1. El horario de las actividades de ampliación y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación y construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. 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.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
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 ampliación y 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.

Durante la etapa de operación.-

Generales

- 13. En caso de aumentar el número de salas con cirugía deberá realizar un informe preventivo y presentarlo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y entregar copia del resolutivo a esta Dirección.
- 14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 15. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

- 16. 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.
- 17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 18. 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.
- 19. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 20. El suelo, deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 22. 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.
- 23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 24. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

- 25. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 27. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 28. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

- 29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (residuos biológicos infecciosos y botes con residuos de reactivos químicos).
- 30. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- 31. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 32. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 15 de 16

33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
Reforestación

34. Cuenta con permiso de retiro de arbolado PAR-112-15 el cual se le pidió la reposición de 1-un árbol nativo de 5.0 cm de diámetro de tronco a domicilio.

35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 61-sesenta y un 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 150-ciento cincuenta árboles), por o cual deberá de arborizar en total la cantidad de 211-doscientos once árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), o bien plantar 53-cincuenta y tres árboles de la especie encinos con dimensiones de 10.0 centímetros en su tallo medido a 1.20 m de altura lo cual equivale a la cantidad de árboles anteriormente descrita, 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.

K. Deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción, señaladas en el documento de fecha 29-veintinueve de Junio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número 115-302, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al proyecto de construcción de Consultorios y Nuevo Techo en el establecimiento ubicado en la calle 15 de mayo número 1822, Colonia María Luisa, identificado con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, 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.

CUARTO: Se hace saber 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: La Licencia de Uso de Edificación perderá 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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

09/09/15

Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 5856/2013
EXP. ADM. L-282/2015
Página 16 de 16

SEPTIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperibir 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.

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, 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 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo 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, notificuese 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.-----

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ING. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

ALB / MBV-K gih

Lo que notifico, a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. David Macias Canales horas del día 16 del mes de Noviembre del 2015. siendo las

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ing. David Macias Canales

LA PERSONA A LA QUE SE NOTIFICA
NOMBRE Ing. David Macias Canales

FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE [Gafete]

FIRMA [Firma]