



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 1 de 14

900000

**I N S T R U C T I V O**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "INSTITUTO DE FERTILIDAD Y GENÉTICA MONTERREY", SOCIEDAD CIVIL, CON DOMICILIO EN CALLE ACANCEH 64, COLONIA LOMAS DE PADIERNA SUR MEXICO, DISTRITO FEDERAL PRESENTE.-**

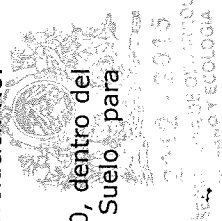
**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:**

----En Monterrey, Nuevo León, a 23-veintitres de Octubre del año 2015-dos mil quince.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-372/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Agosto del 2015-dos mil quince, por el C. LUIS GABRIEL MONROY MORENO, en su carácter de Apoderado legal de la Sociedad denominada "**INSTITUTO DE FERTILIDAD Y GENÉTICA MONTERREY**", **SOCIEDAD CIVIL**, quien acredita su personalidad y existencia legal mediante Escritura Pública Número 67,508-sesenta y siete mil quinientos ocho, de fecha 03-tres de Junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, Titular de la Notaría Número 24-veinticuatro, del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 98-noventa y ocho de la que es titular el Licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco; otorgado por dicha Institución, en su carácter de Subarrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION No. 2703**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **15-001-102**, mismo que forma parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Condominio Magno Nuevo Sur"; acompañando Contrato de Subarrendamiento de fecha 01-uno de Agosto del 2015-dos mil quince, certificado ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaría Publica No. 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Municipio de San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León, comándose razón del mismo bajo el Acta fuera de protocolo número 251,780-docientos cincuenta y un mil setecientos ochenta, de fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, celebrado con la Sociedad denominada "Servicios de Administración de Edificios", S.A. de C.V., representada en este acto por el Sr. Jaime Humberto Corona González, quien comparece con el carácter de Subarrendadora; así como también se acredita la propiedad del inmueble antes citado, mediante copia simple de la Escritura Pública número 15,651-quince mil seiscientos cincuenta y uno de fecha 12-doce de Junio de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; solicitud mediante la cual se pretende obtener el **CAMBIO DE USO DE EDIFICACION DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS A UNIDAD MEDICA Y CONSULTORIO EN UN AREA DE 888.00 METROS CUADRADOS DEL NIVEL 8, EN EDIFICIO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, el cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados, con una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, de los cuales 888.00 metros cuadrados son por aprobar el uso de edificación.

**A N T E C E D E N T E S**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, emitió las siguientes autorizaciones:

1. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1818/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo número **L-192/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 2 de 14

2. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1816/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-193/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-003 con una superficie de 29,442.02 metros cuadrados.
3. Mediante Instructivo con número de oficio SEDUE 1817/2010, de fecha 21 de julio de 2010, dentro del expediente administrativo **L-194/2010**, aprobó la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA en un predio identificado con el número de expediente catastral 15-001-004 con una superficie de 93,820.68 metros cuadrados.
4. Mediante plano e instructivo con No. de oficio 1560/2011/SEDUE, de fecha 02 de junio de 2011, dentro del expediente administrativo **S-087/2011**, aprobó la Fusión en 01-una porción de los predios siguientes: Predio identificado con la letra A con superficie de 29,443.36 metros cuadrados identificado bajo el expediente catastral número 15-001-003, predio marcado con la letra B con superficie de 42,195.36 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-001 y predio marcado con la letra C con superficie de 90,728.87 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 15-001-004, los cuales se fusionarían para quedar como sigue. Lote con una superficie de 162,367.59 metros cuadrados ubicado colindante a la Avenida Revolución, Ricardo Covarrubias y Camino a Ladrillera, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada.
5. Mediante oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente administrativo **L-593/2011**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Uso de Edificación y Construcción (Obra Nueva) para un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios que alberga 124 viviendas tipo departamento, locales comerciales y de servicios agrupados, oficinas y cines, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, conformado de una superficie de 162,367.59 metros cuadrados, con una construcción total de 155,617.02 metros cuadrados, donde le fueron señalados los Lineamientos Urbanísticos generales a respetar.
6. Mediante oficio número SEDUE 3053/2012, de fecha 17-diecisiete de Octubre del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **L-369/2012**, autorizó la Ampliación de Uso de Edificación de Multifamiliar de 124 viviendas a 463 viviendas tipo departamento, y ampliación de Construcción, dentro de un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios Agrupados, Oficinas y Cines ya autorizados, en el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703, identificado con el expediente catastral 15-001-001, el cual se conforma de una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados y una construcción total de 190,398.69 metros cuadrados.
7. Mediante oficio SEDUE 3171/2012, de fecha 24-veinticuatro de Octubre de 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo **R-019/2012**, autorizó Someter Bajo Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, 8-ocho Unidades Privativas, respecto del predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 e identificado con el número de expediente catastral 15-001-001, con una superficie total de 162,367.59 metros cuadrados conforme a lo siguiente: Unidad Privativa Maestro 1 con superficie de 55,102.85 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 2 con superficie de 2600.94; Unidad Privativa Maestro 3, con superficie de 3080.32 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 4, con superficie de 3084.49 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 5, con superficie de 3105.71 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 6, con superficie de 2857.20 metros cuadrados; Unidad Privativa Maestro 7, con superficie de 15,572.13 metros cuadrados, y Unidad Privativa Maestro 8, con superficie de 44, 977.29 metros cuadrados.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 3 de 14

2000000

8. Mediante oficio número SEDUE 2645/2013, de fecha 11-once de septiembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-204/2013**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Uso de Edificación y de Construcción (Obra Nueva) para Oficinas Administrativas, para el predio ubicado en la Avenida Revolución No. 2703 sur, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, con una superficie de 2600.94 metros cuadrados, con una construcción 18,959.36 metros cuadrados.
9. Mediante oficio número SEDUE 3289/2013, de fecha 07-siete de Noviembre del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-199/2013**, autorizó las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y construcción (Ampliación) para Multifamiliar de 463 viviendas a 468 viviendas para la Unidad Privativa Maestro 1, dentro de un Conjunto Habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios previamente autorizado, en el inmueble en cuestión, identificado con el número de expediente catastral 15-001-101, con una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados, y una construcción total de 198,084.56 metros cuadrados.
10. Mediante oficio número SEDUE-504/2014, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-526/2013**, autorizó las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) Y CONSTRUCCION (AMPLIACION) PARA HOTEL PARA LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 1, DENTRO DE UN CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (468-UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO), COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS Y CINES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con una construcción total de 202,499.23 m2 en una superficie privada de 55,102.85 metros cuadrados.
11. Mediante oficio SEDUE 780/2014, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-003/2014**, autorizó la Modificación al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 8-ocho Unidades Privativas Maestro de tipo Habitacional Multifamiliar, Comercio y Servicios, ubicadas en la Avenida Revolución No. 2703, e identificados con los números de expedientes catastral 15-001-101, 15-001-102, 15-001-103, 15-001-104, 15-001-105, 15-001-106, 15-001-107 y 15-001-108, en el cual se aumento la superficie de las Unidades Privativas Maestro Nos. 1, 4 y 7 y disminución de superficie de la Unidad Privativa Maestro No. 8, así como la disminución de la Superficie de Áreas Comunes de las 8-ocho Unidades Privativas Maestro, mismas que se encuentran dentro de una superficie total de terreno de 162,367.59 metros cuadrados, de los cuales 2210.95 metros cuadrados son de Vialidad Pública 1 (uno), 602.33 metros cuadrados de Vialidad Pública 2 (dos) y 159,554.31 metros cuadrados sujeto bajo Régimen en Condominio.
12. Mediante oficio SEDUE 1327/2014, de fecha 12-doce de Junio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **R-008/2014**, autorizó la Modificación al Proyecto de Edificación Autorizada, y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical en la Unidad Privativa Maestro 1, para 472-cuatrocientas setenta y dos unidades privativas, las cuales corresponden a 01-un edificio que contiene 468-cuatrocientas sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para hotel, 01-una unidad de área de estacionamiento y 01-una unidad denominada R-7, donde la Unidad Privativa Maestro 1 cuenta con una superficie 65,059.52 metros cuadrados, con una construcción total 200,478.12 metros cuadrados.
13. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 21-veintiuno de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo **L-086/2014**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) para Multifamiliar con 100-cien viviendas y 3-tres locales comerciales y de servicios agrupados en la Unidad privativa R-7, la cual se encuentra dentro de la Unidad Privativa Maestro 1, que ya cuenta con un edificio de 468-cuatrocientos sesenta y ocho unidades de vivienda, 01-una unidad comercial, 01-una unidad para Hotel y 01-una unidad de área de estacionamiento previamente autorizados; unidad privativa que cuenta con una superficie de

2014 - 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

65,059.52 metros cuadrados, dentro del cual se encuentra la unidad privativa R-7, con una superficie de 1076.90 metros cuadrados, y una construcción de 14,987.68 metros cuadrados, que adicionales a los 200,478.12 metros cuadrados respecta a la autorización anterior, resulta una construcción total de 215,465.80 metros cuadrados dentro de la Unidad privativa MAESTRO 1.

14. Mediante oficio número SEDUE 2856/2014, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-336/2014**, esta Secretaría autorizó las Licencias de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar con 217-docientos diecisiete unidades de vivienda en la Unidad Privativa Maestro No. 8, del Condominio Magno Nuevo Sur, donde la unidad Privativa Maestro No. 8 es identificada con el número de expediente catastral 15-001-108, la cual cuenta con una superficie de 44,971.86 metros cuadrados, con una construcción total de 65,262.75 metros cuadrados.

15. Mediante oficio SEDUE-5299/2015, de fecha 01-uno de Septiembre de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo **L-159/2015**, esta Secretaría autorizó Las LICENCIAS DE CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No 2, Identificada con el expediente catastral 15-001-102, la cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados y una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, y LA LICENCIA DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No 3, Identificada con el expediente catastral 15-001-103, la cual cuenta con una superficie total de 3,080.32 metros cuadrados y una construcción total de 20,759.84 metros cuadrados. ubicado en la AVENIDA REVOLUCION No 2703, jurisdicción de este municipio.

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 115 fracción V, incisos d) y F) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 y 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII, XXV, incluyendo el último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones III, V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción XIII y XIV incluyendo el último y penúltimo párrafos, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 139, 156, 158, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

**II.-** Que de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión ya cuenta con autorizaciones de uso de Edificación y Construcción, sujetándolo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde conforme al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en una Zona Clasificada como **ZI-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICIÓN**, por lo que como consecuencia lógica, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y 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,



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 5 de 14

8000000

*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: "ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”, al continuar vigentes las licencias mencionadas, también prevalecen los lineamientos, requerimientos y condiciones indicados en las mismas, resultando entonces, someter bajo esa tesitura la presente solicitud.*

**III.-** En alcance de los antecedentes expuestos en relación con el saldo total de los lineamientos Urbanísticos de COS, CUS y Densidad, adquiridos y no ejercidos a esta fecha entre unidades privadas comprendidas bajo el Condominio Magno Monterrey Sur, los lineamientos urbanísticos que deberá aplicarse a la Unidad Privativa Maestro No. 2, considerando los lineamientos que ya fueron ejercidos bajo las licencias expedidas en los expedientes administrativos indicados en el apartado de antecedentes, se advierte que las referidas autorizaciones, constituyen derechos adquiridos a favor del solicitante. Es decir, en cuanto a la presente solicitud relacionada al saldo total de los lineamientos urbanísticos a razón de COS, CUS y Densidad adquiridos a través de los actos definitivos Supra citados, mismos que no están siendo ejercidos totalmente a esta fecha y que aún siguen vigentes sobre los inmuebles objeto de esta resolución, considerando que los lineamientos solicitados para que le sean aplicados a la Unidad Privativa Maestro No. 2, son de un COS de 0.829639, CUS de 3.285358, Área Libre de 0.170361, en cuanto a densidad no aplica en esta unidad privativa.

Considerando lo anterior, el proyecto solicitado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos señalados para la Unidad Privativa Maestro No. 2, la cual cuenta con una superficie de 2,600.94 metros cuadrados, desprendiéndose lo siguiente:

| Superficie a Dictaminar:                        | 2,600.94 metros cuadrados |         |          |           |
|---|---------------------------|---------|----------|-----------|
|   | LINEAMIENTOS              |         | PROYECTO |           |
|   | COEF.                     | M2      | COEF     | OPINION   |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.829639                  | 2157.84 | 0.829639 | M2        |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 3.285358                  | 8545.02 | 3.285358 | Si cumple |
| AREA LIBRE                                      | 0.170361                  | 443.10  | 0.170361 | Si cumple |
| AREA JARDINADA                                  | 0.170188                  | 442.65  | 0.170188 | Si cumple |

Siendo importante señalar que para el CUS, considerando lo indicado en las autorizaciones presentadas e indicadas en el apartado de Antecedentes, aprobadas conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 del Municipio de Monterrey, en el que se indica que: "Las superficies destinadas a estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS", por lo anterior, se restaron los metros cuadrados de estacionamiento cubierto, es decir, no se tomaron en cuenta 10,660.06 metros cuadrados, toda vez que el proyecto cuenta con dicha área de estacionamiento cubierto.

**IV.-** Por lo anterior, cabe señalar que de acuerdo a las autorizaciones descritas en el apartado de antecedentes para el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, en las que se autorizaron 8-ocho Unidades Privativas, fueron fijados los lineamientos urbanísticos de C.O.S., C.U.S., Área Libre, Área Jardinada y Densidad, para futuras ampliaciones de licencia de construcción y uso de Edificación, el propietario o los propietarios del predio deberán solicitar la aplicación adicional del resto de los lineamientos urbanísticos de COS, CUS y Densidad, entre el resto de las Unidades Privativas del Condominio Magno Monterrey Sur, incluida la Unidad Privativa Maestro No. 2, siempre y cuando se cuente con saldo disponible del total de dichos lineamientos urbanísticos conforme a lo señalado en la autorización con oficio número SEDUE 804/2012, de fecha 23-veintitrés de Marzo de 2012-dos mil doce, dentro del Expediente

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

15-001-101

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 6 de 14

administrativo **L-593/2011**, e indicado dentro del apartado de antecedentes de la presente resolución; en los que, considerando que el predio original con superficie de 162,367.59 metros cuadrados, para el proyecto general se aplicaron los siguientes lineamientos urbanísticos:

| Superficie a Dictaminar:                        | 162,367.59 metros cuadrados |                |          |               |
|---|-----------------------------|----------------|----------|---------------|
| Lineamientos                                    | NORMA                       |                | PROYECTO |               |
|   | COEF                        | M2             | COEF     | M2            |
| C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)   | 0.70                        | 113,657.31     | 0.353    | 57,312.82     |
| C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo) | 7.24                        | 1,175,541.35   | 0.973    | 157,986.62    |
| AREA LIBRE                                      | 0.30                        | 48710.27       | 0.647    | 105,054.77    |
| AREA JARDINADA                                  | 0.15                        | 24355.14       | 0.15     | 24,355.14     |
| DENSIDAD  |                             | 2694 viviendas |          | 785 viviendas |

Los Lineamientos Urbanísticos antes citados, son a razón de la superficie total original del inmueble, los cuales no deberán ser sobrepasados, en la inteligencia de que los mismos se distribuirán en los términos de cada expediente administrativo que ingrese al respecto, de tal forma que el proyecto del Condominio Magno Monterrey Nuevo Sur, actualmente presenta la siguiente distribución de Lineamientos Urbanísticos para la actual autorización y futuras peticiones con respecto del citado proyecto:

**Unidad Privativa Maestro 1/ Exp. Catastral No. 15-001-101**

**Autorizaciones:**

**L-369/2012, L-498/2012, L-199/2013, L-526/2013, R-008/14 y L-086/2014:**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 41,678.05 m2,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 113,409.18 m2

Densidad: 568 viviendas

**Unidad Privativa Maestro 2/ Expediente Catastral No. 15-001-102**

**Autorizaciones:**

**L-204/2013 y L-159/2015:**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,157.84 m2,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 8,545.02 m2

**Unidad Privativa Maestro 3/ Expediente Catastral No. 15-001-103**

**Autorizaciones:**

**L-159/2015:**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 2,829.33 m2,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 9,442.52 m2

**Unidad Privativa Maestro 8/ Expediente Catastral No. 15-001-108**

**Autorizaciones:**

**L-336/2014:**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 10,647.60 m2,

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 26,589.90 m2

Densidad: 217 viviendas

**COS Total = 57,312.82 metros cuadrados** (Unidad privativa maestro 1: 41,678.05 m2 + Unidad privativa maestro 2: 2,157.84 m2 + Unidad Privativa Maestro 3: 2,829.33 m2 + Unidad Privativa Maestro 8: 10,647.60 m2).





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 7 de 14

**CUS Total = 157,986.62 metros cuadrados** (Unidad privada maestro 1: 113,409.18 m2 + Unidad privada Maestro 2: 8,545.02 m2+ Unidad privada Maestro 3: 9,442.52 m2 + Unidad privada Maestro 8: 26,589.90 m2)

6000000

**Densidad Total = 785 viviendas**

**V.-** En cuanto a la demanda de estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida, conforme a lo siguiente:

| ESTACIONAMIENTO | Normatividad  | REQUIERE           | SOLUCIONA CON: | OPINION   |
|-----------------|---|--------------------|----------------|-----------|
|                 | De acuerdo a los antecedentes presentados 1 cajón por cada 30.00 m2, resultando el requerimiento de 244 cajones los requeridos, ahora bien, tomando en cuenta que el área por ampliar no genera cajones adicionales ya que se trata de áreas generales de estacionamiento, por lo que deberá respetar dicha normatividad. | 244 cajones        |                |           |
| UNIDAD MEDICA   | 01-un cajón/4 camas = 13 camas  | 3 cajones          | 310            | Si cumple |
| CONSULTORIOS    | 01-un cajón/0.5 consultorios = 13 consultorios  | 26 cajones         |                |           |
| OFICINAS        | 01-un cajón/30.00 metros cuadrados = 56.00 m2   | 2 cajones          |                |           |
|                 | <b>TOTAL</b>  | <b>275 cajones</b> |                |           |

**VI.-** Que el proyecto de edificación presentado, contiene la siguiente distribución de áreas, correspondiente a la Unidad Privativa Maestro No. 2, identificada con el catastral 15-001-102:

|                   | M2 AUTORIZADOS | M2 TOTALES | Desglose de Áreas   |
|-------------------|----------------|------------|---|
| SOTANO 3          | 2,145.91       | 2,145.91   | Estacionamiento para 61- cajones, cuarto de máquinas, sistema, escaleras y elevadores.  |
| SOTANO 2          | 2,145.91       | 2,145.91   | Estacionamiento para 67- cajones, escaleras y elevadores.   |
| SOTANO 1          | 2,145.91       | 2,145.91   | Estacionamiento para 64- cajones, área de servicios sanitarios, comedor, bodega,, escaleras y área de elevadores.   |
| MOTOR LOBBY       | 2,157.84       | 2,157.84   | Estacionamiento para 54- cajones, área de vigilancia, administración, cuarto eléctrico, planta de emergencia, comedor, bodega,, escaleras y área de elevadores. |
| ESTACIONAMIENTO 1 | 2,064.49       | 2,064.49   | Estacionamiento para 64- cajones, escaleras y elevadores.   |
| NIVEL 1           | 1,061.91       | 1,061.91   | Área de oficinas, comedor de empleados, terraza descubierta,02-salas de juntas, recepción, servicios sanitarios, escaleras y elevadores                         |
| NIVEL 2           | 1,061.91       | 1,061.91   | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores  |
| NIVEL 3           | 1,061.05       | 1,061.05   | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores  |



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 8 de 14

|              |                  |                  |  |
|--------------|------------------|------------------|--|
| NIVEL 4      | 1,061.05         | 1,061.05         | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores |
| NIVEL 5      | 1,061.05         | 1,061.05         | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores |
| NIVEL 6      | 1,061.05         | 1,061.05         | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores |
| NIVEL 7      | 1,061.05         | 1,061.05         | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores |
| NIVEL 8      | 1,061.05         | 1,061.05         | Área de oficinas ,servicios sanitarios, cuarto de máquinas ,escaleras y elevadores |
| AZOTEA       | 54.90            | 54.90            | Área, escaleras y cuarto de maquinas   |
| <b>TOTAL</b> | <b>19,205.08</b> | <b>19,205.08</b> | <b>Edificio de Oficinas Administrativas con estacionamiento para 310-cajones</b>   |

**VII.-** Que de acuerdo a inspección ocular realizada en fecha 28-veintiocho de Agosto del 2015-dos mil quince, por personal adscrito a esta Secretaría, se pudo constatar que el uso que se le está dando al inmueble es de oficinas, la construcción existente sí coincide con el plano del proyecto, sí cuenta con los cajones de estacionamiento indicados en el plano del proyecto.

**VIII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio LTA-352/2015, de fecha 20-veinte de Junio del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**IX.-** 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 dictamen en materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/622/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, mismo que fue realizado conforme a los documentos presentados y planos de proyecto, presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**X.-** La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., emitió escrito de respuesta de fecha 7-siete de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-424, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el proyecto de Unidad Médica y Consultorios, localizado en la Avenida Revolución No. 2703, esquina con Ricardo Covarrubias, e identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, 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 lo 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 AUTORIZA el **CAMBIO DE USO DE EDIFICACION DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS A UNIDAD MEDICA Y CONSULTORIO EN UN AREA**







**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 9 de 14

**DE 888.00 METROS CUADRADOS DEL NIVEL 8, EN EDIFICIO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS DENTRO DE LA UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO No. 2,** del inmueble ubicado en la **AVENIDA REVOLUCION No. 2703**, jurisdicción de este municipio, identificada con el expediente catastral 15-001-102, el cual cuenta con una superficie total de 2,600.94 metros cuadrados, con una construcción total de 19,205.08 metros cuadrados, de los cuales 888.00 metros cuadrados se aprueba el uso de edificación.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá respetar el uso de edificación de **UNIDAD MEDICA Y CONSULTORIO EN UN AREA DE 888.00 METROS CUADRADOS DEL NIVEL 8 EN EDIFICIO DE OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS.**
- d) Deberá respetar el uso de cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 275-doscientos setenta y cinco cajones de estacionamiento que presenta el proyecto dentro de la unidad privativa maestro no. 2 para el giro solicitado.
- f) Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el área jardinada que presenta en el proyecto.
- g) Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molesta o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del estacionamiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- j) Deberá contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos de Municipio de Monterrey.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para uso diferente del autorizado en el presente acuerdo sin modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, obteniendo las licencias respectivas.
- n) 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.
- o) Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados

000000

15 10:40

- acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de 6:00 a las 20:00 horas.
- p) 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.
  - q) 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.
  - r) En caso de anuncio deberá ser 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), b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
  - s) No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**B) Deberá cumplir las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar para el proyecto de Unidad Médica y Consultorios, a ubicarse en la Avenida Revolución No. 2703, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 15-001-102, señaladas mediante escrito de fecha 7-siete de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número 115-424, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A. C., quedando sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**C) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio DT/V/622/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mismo que fue realizado conforme al plano presentado por el solicitante, concluyendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría
- 1. Para la calle Central deberá respetar un ancho de 12.00 metros tomando como parámetro fijo el límite de propiedad de los predios frente a este Desarrollo.

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

- 2) De conformidad con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Así mismo, se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.

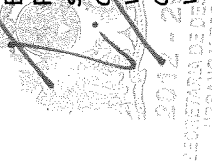


**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 11 de 14

110000

- 3) El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 5) 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.  
La Entrada y Salida del Estacionamiento deberán estar claramente identificadas mediante señalamientos verticales y flechas direccionales en la superficie de rodamiento, ya que el mismo acceso da entrada y salida al Estacionamiento.
- 6) El acceso propuesto, por ser de entrada y salida, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros con el fin de permitir la circulación en ambos sentidos de manera simultánea. Lo anterior de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.
- 7) De conformidad con las condiciones en materia vial que se emitieron en la Licencia L-204/2013, se deberá de considerar una distancia mínima de 3 metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la rampa de acceso al estacionamiento, en la cual la superficie de rodamiento deberá estar totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos.
- 8) El acceso propuesto de acuerdo al plano de Proyecto no cuenta con barreras de control de acceso. En caso de que el Desarrollador contemple su instalación, deberá cumplir con el artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, el cual señala que *"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"*.
- 9) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente no mayor al 15 % de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. De igual manera, quedan obligados a darle un acabado antiderrapante a su superficie.
- 10) El Estacionamiento deberá contar con personal de vigilancia en cada uno de sus niveles de manera permanente, el cual deberá brindar auxilio a los usuarios para realizar sus maniobras de entrada y salida a los cajones con seguridad.
- 11) Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
- 12) Respecto a la etapa de construcción, el o los responsables de la obra deberán tramitar los permisos correspondientes ante la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para el tránsito de vehículos pesados, tanto para maquinaria como para camiones de carga.



13



13) El proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo 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 y que deberán presentar el Proyecto de Señalamiento Vial y coordinarse para su respectiva instalación con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, a fin de garantizar la adecuada operación vial y brindar seguridad, para los peatones de la zona colindante al desarrollo. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso el señalamiento vial necesario para el correcto funcionamiento vial de la zona.

14) Es muy importante que el propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio LTA-352/2015, de fecha 20-veinte de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

**Generales**

1. El procedimiento es solo ambulatorio, en caso de realizar cirugías deberá contar con la autorización de parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado en Materia de Impacto Ambiental para dar cumplimiento al Artículo 6 del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. 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**

4. 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.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 07:00 a 21:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior del inmueble 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interior con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5867/2015  
EXP. ADM. L-372/2015  
Página 13 de 14

12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. 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**

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario, o pluvial.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. 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**

17. Deberá 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 biológico infecciosos, frascos con reactivos químicos, etc.).
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte, y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
19. 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.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 09-nueve 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 155-ciento cincuenta y cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 164-ciento sesenta y cuatro 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**

23. 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.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al

000012

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

**OCTAVO:** 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. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

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

ALB/mica/glm

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Hijo Jorge Humberto de Pina Fuentes y ser Autorizado, siendo las 20:15 horas del día 30 del mes de Octubre del año 2015.

EL C. NOTIFICADOR  
Nombre Guadalupe Páez  
Firma [Firma]  
Credencial Oficial No. 200227

EL C. NOTIFICADO  
Nombre ROSE A PINA FUENTES  
Firma [Firma]