



# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.



#### DELEGACION PONIENTE- DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

No. De Oficio: SDUE-889/2015

No. De Expediente: L-209/2015

#### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: RODRIGO GUERRA GUJARDO Y TERESITA DE JESUS DIAZ GONZALEZ

Domicilio: MISION DE SAN FRANCISCO N° 22, COL. JARDINES COLONIALES, SAN PEDRO GARZA GARCIA

Domicilio: N.L. Teléfono: 83993400

#### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: " CHRISTUS MUGUERZA SISTEMAS HOSPITALARIOS "S.A. DE C.V.

Domicilio: HIDALGO PONIENTE N° 2525 COL. OBISPADO Teléfono: 83993400

#### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ING. ROBERTO NUÑEZ LEJIA Teléfono: 83993400

Domicilio: HIDALGO N° 2525 PTE. COL. OBISPADO Ced. Prof: 2328509

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 317, 318, 319, 328, 331 y 332 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra, Artículos 8, 9, 10, 11, 12, Fracción I a la IV, 14 Fracción I a la IV, 14 Fracción II a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

#### DESCRIPCION DE LA AUTORIZACION

Giro y/o Uso: CLINICA Y CONSULTORIOS MEDICOS Superficie Total 840.50 M2

Datos de Construcción: AMPLIACION		
Area Autorizada:	193.79	m2
Area por Construir:	128.110	m2
<b>Total:</b>	<b>321.900</b>	<b>m2</b>

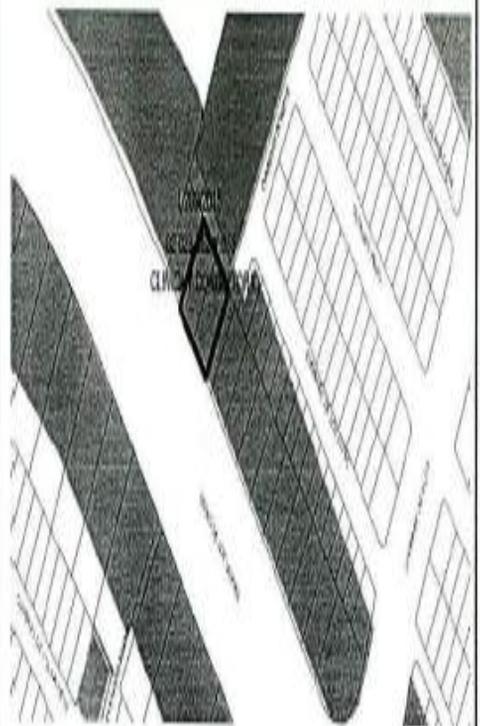
#### UBICACION DEL PREDIO

Ubicación: AV. LEONES N°

N° Oficial: 185

Fraccionamiento: CUMBRES ELITE 4° SECTOR

Exp. Catastral: 10102-028-052 Y 82-028-053



#### AUTORIZACION

La licencia de construcción, según el Art. 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, tendrá una vigencia de 01-UN AÑO a partir de su fecha de notificación

Monterrey, N.L. a: 23 DE OCTUBRE DEL 2015

LA C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ

ING. TOMÁS DAVID MACÍAS CANALES  
G. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SIENDO LAS 10:45 HORAS DEL DIA 03 DEL MES DE Noviembre DE 2015

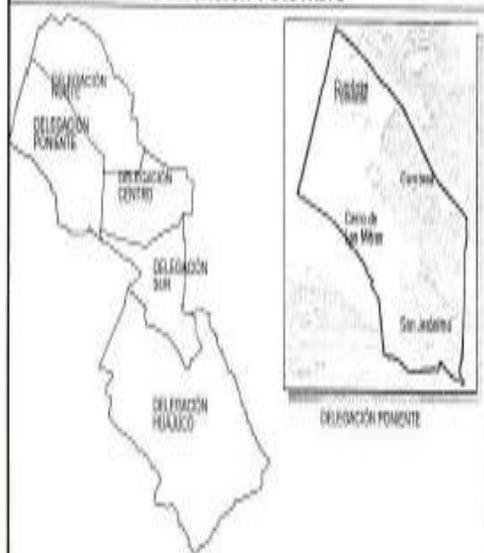
EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE: Joselyn Mena

EL C. NOTIFICADO:  
NOMBRE: Florencio Zapata

Nº. GAFETE: 7-2146

FIRMA

#### DELEGACION Y DISTRITO



#### NUMERO DE PERMISO

El horario de atención de esta oficina es de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sábados de 8:00 a 14:00 horas

00005

ESTA LICENCIA DEBE SER MANTENIDA EN LA OBRA Y/O ESTABLECIMIENTO



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5889/2015  
EXP. ADM. L-289/2015  
Página 1 de 15

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA "CHRISTUS MUGUERZA  
SISTEMAS HOSPITALARIOS" S.A. DE C.V.  
CON DOMICILIO EN: CALLE HIDALGO No. 2525 PTE.,  
COLONIA OBISPADO, 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-289/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 2-dos de Julio del año 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 acredita su personalidad mediante Carta Poder de fecha 23-veintitres de Enero del 2015-dos mil quince, la cual 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 27-veintisiete de Enero del presente año, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 38,807/2015 y mediante Carta Poder de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2015-dos mil quince, la cual 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 24-veinticuatro de Febrero del presente año, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 38,853/2015; para acreditar la existencia legal de la sociedad acompaña Escritura Publica número 14,165-catorce mil ciento sesenta y cinco, de fecha 20-veinte de Septiembre del 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; sociedad que es arrendataria de dos inmuebles ubicados en la **AVENIDA LEONES** número 185, en el Fraccionamiento **CUMBRES ELITE CUARTO SECTOR** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **82-028-052** y **82-028-053**, acreditándolo con Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de Noviembre del 2013-dos mil trece relativo al lote 53, el cual fue ratificado en su contenido 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 28-veintiocho de Noviembre del año 2013-dos mil trece, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 36,857/2013, celebrado con la señora **Teresita de Jesús Díaz González**, quien es propietaria del **lote 53** que nos ocupa, lo cual se acredita con Escritura Publica número 247-doscientos cuarenta y siete, de fecha 30-treinta de Mayo del 2007-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; así como mediante Convenio Modificatorio (al contrato de arrendamiento) de fecha 14-catorce de Febrero del 2014-dos mil catorce, relativo al lote 52, el cual fue ratificado en su contenido 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 14-catorce de Abril del año 2015-dos mil quince, tomando nota en el libro de actas fuera de protocolo, bajo el número 38,955/2015, celebrado con el señor **Roberto Guerra Guajardo**, quien es propietario del **lote 52**, lo cual se acredita con Escritura Publica número 38,466-treinta y ocho mil cuatrocientos sesenta y seis, de fecha 17-diecisiete de Junio del 2005-dos

2012 2015  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

T

V

8

mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Titular de la Notaría Número 106-ciento seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO (lote 053), DE CONSTRUCCIÓN** (ampliación de 128.11 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (de 128.11 metros cuadrados y regularización de 193.79 metros cuadrados) para **CLINICA Y CONSULTORIOS**, en los inmuebles antes citados, los cuales tienen una superficie de 420.29 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 840.58 metros cuadrados, con una construcción total de 321.90 metros cuadrados, de los cuales 193.79 metros cuadrados, están previamente autorizados y 128.11 metros cuadrados, son por ampliar.

### ANTECEDENTES

En fecha 12-doce de Marzo del 2009-dos mil nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autorizó mediante instructivo con oficio No. 19/09/JJGG/SEDUE, dentro del Expediente Administrativo L-052/2009, las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales Varios, en el predio ubicado en la avenida Leones s/n, Colonia Cumbres Elite, identificado con el expediente catastral 82-028-052, con una superficie de 420.29 metros cuadrados, y con una construcción total de 193.79 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, 137 fracciones I y II, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I, II y IV, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 fracción II, 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, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.15, 15 fracciones I y II, 16, 19 fracciones II, III y IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 59, 73, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 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 I, 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.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO cumbres poniente**, en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde los usos solicitados de **3.15.3. CLÍNICAS** y **3.15.4 CONSULTORIOS MEDICOS**, se consideran respectivamente como **CONDICIONADO** y **PERMITIDO**; resulta por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala: "**ARTÍCULO**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5889/2015

EXP. ADM. L-289/2015

Página 3 de 15

**137.** La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje., II. Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...”

**III.-** Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos del suelo condicionados y que el artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, señala que “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I**

**Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

**III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.”

**IV.-** Que atendiendo a que el uso de Bodega de Productos Inocuos, conforme al Plan en cita, es considerado condicionado, por encontrarse en una zona indicada como CMI-Corredor Mediano Impacto, por tanto, le serán aplicables únicamente los Requerimientos II, III y IV, que señala el artículo 19 del citado reglamento, los cuales se cumplen de la siguiente manera: **Requerimiento II.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio LTA-279/2015, de fecha 6-seis de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos a cumplir en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento III.-** La Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista

vial, de acuerdo a las recomendaciones y obligaciones indicadas en el oficio número DT/V/506/2015, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **Requerimiento IV.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-1/D-205/2015 de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementar para su operación así como durante la etapa de construcción, con respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Leones número 185, en la Colonia cumbres Elite, cuarto sector, de esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 15-quince de Julio del 2015-dos mil quince, se hizo constar que al momento de la visita en los predios no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno y se da uso de consultorios médicos, en el predio donde se pretende ubicar el estacionamiento se encuentra baldío y sin uso; la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los metros cuadrados de construcción y aun no se habilita el área de jardín y el total del predio de estacionamiento cuenta con área de absorción; en este momento están habilitados seis cajones de estacionamiento en el predio de la clínica y ninguno en el lote vecino (lote 053).

**VI.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 321.90 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: área de recepción, sala de espera, sala de juegos, área de farmacia, enfermería, 04-consultorios, rayos x, área de urgencias, sala de shock, control térmico).

**VII.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, de acuerdo a la superficie total del predio de 840.58 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (630.435 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 (321.90 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (2,942.03 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.38 veces (321.90 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (210.145 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.62 (518.68 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (126.087), y el proyecto presenta 0.17 (140.30 metros cuadrados). Por otra parte cumple con el número de niveles máximo permitido que es de 10, ya que el proyecto presenta 1 nivel, dando cumplimiento con lo indicado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, así mismo en relación a la altura máxima de 4.00 metros, requerida para cada nivel, el proyecto presenta una altura máxima de 5.00 metros en el área de Consultorios, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número de oficio DT 321/2015, de fecha 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para la distribución arquitectónica del proyecto es factible autorizar dicha altura del proyecto, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 39 del citado Reglamento.

**VIII.-** Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Cumbres Poniente, para el uso de Consultorios, requiere 1-un cajón por cada 0.5 consultorios, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 4-cuatro consultorios, por lo que resulta el requerimiento de 8-ocho cajones; para el uso de clínica, requiere 1-un cajón por cada 4 camas, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 2 camas, por lo que resulta el



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5889/2015  
EXP. ADM. L-289/2015  
Página 5 de 15

requerimiento de 1-un cajón, por lo anterior genera el requerimiento de un total de 9-nueve cajones, los cuales resuelve dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

**IX.-** El solicitante acompaña oficio número 5131/15-DIEC-SEDUE de fecha 1-uno de Junio del 2015-dos mil quince, emitido por esta Secretaría dentro del expediente administrativo PDE-000475-15, en relación a Permiso de Desmonte para el predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 82-028-052, con superficie de 420.29 metros cuadrados, mediante el cual señalan los lineamientos ecológicos para realizar la actividad de desmonte, entre ellos que deberá compensar al municipio de Monterrey, por la pérdida de cubierta vegetal y biomasa de una hierba de potro y una leucaena que interfieren con el proyecto de construcción que nos ocupa, la cantidad de 11-once árboles nativos de la siguiente especie: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba de Potro y Retama, debiendo ser de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, de 3-tres metros de altura como mínimo. Estos serán entregados al vivero municipal; motivo por el cual, los interesados para dar cumplimiento acompañan factura número 3182 de fecha 12-doce de Junio del año 2015-dos mil quince, expedida por la Persona Física Adrián Cavazos Cavazos, que avala la compra de 11-once árboles de especie Ebano de 2-dos pulgadas de diámetro, factura que fue recibida por la Dirección de Ecología de esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de Junio del presente año, los cuales serán entregados por el citado vivero, de acuerdo al compromiso que se expresa en escrito de fecha 12-doce de Junio del año 2015-dos mil quince, dando cumplimiento a dicho requerimiento.

**IX.-** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió oficio número LTA-279/2015, de fecha 6-seis de Julio del 2015-dos mil quince, señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento que nos ocupa, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**X.-** 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/543/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre 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 Cálculo Estructural y Planos Estructurales, realizados por el Ingeniero Cesar González Elizondo, con número de cédula profesional 452126, así como conforme al Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 21-veintiuno de Abril del 2015-dos mil quince, elaborado por la empresa denominada "Perforaciones y Estudios de Suelos", 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 Nuñez 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/V/506/2015, 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 al plano de proyecto, presentados por los solicitantes, 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.

**XI.-** El interesado acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto de dos predios ubicados en la avenida Leones s/n, en el Fraccionamiento Cumbres Elite cuarto sector de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 82-028-052 y 82-028-053, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación del alineamiento del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, sin embargo es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y un ancho de 50.00 metros para la citada avenida.

**XII.-** Que el interesado acompaña Escrito de fecha 16-dieciséis de Abril del 2015-dos mil quince, mediante el cual manifiesta en relación a la solicitud la licencia de construcción (ampliación) para clínica y consultorios, para los predios ubicados en la avenida Leones s/n, en el Fraccionamiento Cumbres Elite cuarto sector de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales 82-028-052 y 82-028-053, que desde el inicio de la construcción se contará con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros (durante el proceso y hasta un año de haber recibido el oficio de obra terminada); de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**XIII.-** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio No. DPCE-CAE-J/D-205/2015 de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales, que deberán implementar para su operación así como durante la etapa de construcción, con respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Leones número 185, en la Colonia cumbres Elite, cuarto sector, de esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

#### 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 USO DE SUELO (lote 53), DE CONSTRUCCIÓN** (ampliación de 128.11 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (de 128.11 metros cuadrados y regularización de 193.79 metros cuadrados) para **CLINICA Y CONSULTORIOS**, para los inmuebles ubicados en la avenida **LEONES** número 185, en el Fraccionamiento **CUMBRES ELITE CUARTO SECTOR** de esta Ciudad, identificados con los números de expedientes catastrales **82-028-052** y **82-028-053**, los cuales tienen una superficie de 420.29 metros cuadrados cada uno, conformando una superficie total de 840.58 metros cuadrados, con una construcción total de 321.90 metros cuadrados, de los cuales 193.79 metros cuadrados, están previamente autorizados y 128.11 metros cuadrados, son por ampliar.

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

300000

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5865/2015  
EXP. ADM. L-269/2015  
Página 9 de 15

19. 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.
20. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
21. 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.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. 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.
25. 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.

**20 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 profesionista 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/543/SEPTIEMBRE/2015 de fecha 14-catorce 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.
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 apege a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

**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 Clínica y Consultorios, en el inmueble en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 9-nueve cajones de estacionamiento que requiere el proyecto presentado.**
6. **Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV-Coeficiente de Area Verde) que presenta en 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 o rentas 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 Dictamen emitido mediante oficio número DT/V/506/2015, de fecha 31-treinta y uno de Julio del 2015-dos mil quince, por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue elaborado conforme a la información y al plano de proyecto, presentados por el solicitante, siendo lo



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 5889/2015

EXP. ADM. L-289/2015

Página 11 de 15

**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.

a) Para la Av. Paseo de los Leones, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un ancho total de 50.00 metros.

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

2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. De acuerdo al 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.

4. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito 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.

6. El ancho del acceso vehicular (entrada y salida) deberán ser mínimo de 6.00 metros, de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

7. El desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

8. El ancho del pasillo de circulación propuesto deberá ser de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

10. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, 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 el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.

11. 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-279/2015, de fecha 6-**

**seis 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.-**

1. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la ampliación 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, 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 tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación 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 que en la obra nueva incluyera salas con cirugía deberá realizar un informe preventivo y presentarlo ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y entregar copia del resolutive a esta Dirección.
14. Deberá 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.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5889/2015

EXP. ADM. L-289/2015

Página 7 de 15

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano de proyecto (1 de 1), 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 I, 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: I. Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año..."; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 128.11 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 1-UN AÑO 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.
  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 Reglamentos 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, 118, 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-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. 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.





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 6889/2015  
EXP. ADM. L-289/2015  
Página 13 de 15

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 ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 horas y 65dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
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 sobresuelo 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 frascos 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.
33. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

34. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-475-15, el cual fue resuelto con la reposición de 11-once árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
35. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 03-tres 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 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles )por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 08-



*[Firma manuscrita]*

ocho árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### Imagen Urbana

36. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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 implementar las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales durante su operación así como durante la etapa de construcción, señaladas en el oficio No. DPCE-CAE-J/D-205/2015 de fecha 22-veintidos de Junio del 2015-dos mil quince, por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, respecto al Proyecto de Instalación del Establecimiento ubicado en la Avenida Leones número 185, en la Colonia cumbres Elite, cuarto sector, de esta Ciudad, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que queda 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.



**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, requisitos 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 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 Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5889/2015  
EXP. ADM. L-289/2015  
Página 15 de 15

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 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.

**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. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



2012 - 2015  
SECRETARIA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA

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

ALB/MBV / gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Florentino Zapata siendo las 10:45 horas del día 02 del mes de Noviembre del 2015.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Engelina Masier  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA,  
NOMBRE Florentino Zapata  
FIRMA [Firma]