

13 de Marzo del 2017
No. de Oficio: SEDUE 4540/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000236-16

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACION CIVIL DENOMINADA "CLINICA Y MATERNIDAD CONCHITA" A.C. CON DOMICILIO EN LA CALLE 15 DE MAYO NO. 1822 PONIENTE COLONIA MARIA LUISA, MONTERREY, N.T.

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 13-trece días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000236/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. LUIS ROLANDO MIRANDA GARCIA, como Representante legal de la Asociación Civil denominada "CLINICA Y MATERNIDAD CONCHITA" A.C., quien es propietaria de los inmuebles ubicados en la calle 15 DE MAYO NO. 1822, COLONIA MARIA LUISA, de este Municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, para los cuales solicita la autorización de CAMBIO DE USO DE EDIFICACION DE ESCUELA DE ENFERMERIA A UNIVERSIDAD, (sin modificar la construcción existente y autorizada) EN HOSPITAL, CASA CUNA, JARDIN DE NIÑOS, CONSULTORIOS, FARMACIA Y TIENDA DE REGALOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en los predios antes citados, los cuales respectivamente tienen una superficie de 3,034.72 metros cuadrados, 967.32 metros cuadrados, 7,931.34 metros cuadrados, 3,546.63 metros cuadrados, 1,430.00 metros cuadrados, 727.09 metros cuadrados, 971.32 metros cuadrados, 300.00 metros cuadrados, 486.75 metros cuadrados y 1,100.48 metros cuadrados, y conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 20,497.47 metros cuadrados, de los cuales se pretenden cambiar el uso de Edificación de 2,038.31 metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 38-treinta y ocho, de fecha 06-seis de mayo de 1953-mil novecientos cincuenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Luis Oscar Córdova, Notario Público en ejercicio en este municipio; que contiene la Organización de la Asociación Civil denominada Clínica y Maternidad Conchita, A.C.



2. Escritura Pública número 4,206-cuatro mil doscientos seis de fecha 12-doce de agosto de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, con relación al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-001**.

3. Escritura Pública número 4,316-cuatro mil trescientos dieciséis, de fecha 13-trece de octubre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio, en la que describe el contrato de compra venta del predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-002**.

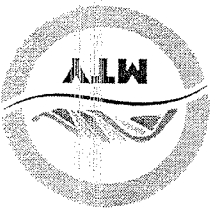
4. Escritura Pública número 4,337-cuatro mil trescientos treinta y siete, de fecha 16-dieciséis de Octubre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Donación de Inmuebles, y en la que describe el predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-001**.

5. Escritura Pública número 4,378-cuatro mil trescientos setenta y ocho, de fecha 09-nueve de Noviembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio; la cual contiene el Contrato de Compra Venta de inmuebles, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-009**, a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.

6. Escritura Pública número 6,041-seis mil cuarenta y uno, de fecha 09-nueve de Septiembre de 1966-mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este Municipio; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble Urbano, con relación a la finca marcada con el número 520 de Calle Privada México (identificado con el número de expediente catastral **11-181-005**), a favor de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.

7. Escritura Pública número 6,525-seis mil quinientos veinticinco, de fecha 13-trece de Abril de 1967-mil novecientos sesenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 27-veintisiete en este municipio; la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de inmuebles urbanos, con relación a los predios identificados con los números de expediente catastral **11-175-008** y **11-181-006**.

8. Escritura Pública número 16,105-dieciséis mil ciento cinco, de fecha 28-veintiocho de Abril de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Montaña García Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta; la cual contiene un Contrato de Donación a Título Gratuito de Inmueble, y en la que describe el predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-011**.



9. Escritura Pública número 2,645-dos mil seiscientos cuarenta y cinco, de fecha 22-veintidos de diciembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Flores Rodríguez, Notario Público en ejercicio en este Municipio titular de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro, la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, con relación al predio identificado con el número de expediente catastral **11-181-010**.

10. Escritura Pública número 5,719-cinco mil setecientos diecinueve, de fecha 26-veintiséis de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Flores Rodríguez, Notario Público en ejercicio en este municipio titular de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro, la cual contiene el Contrato de Compra-Venta de Bien Inmueble, del predio identificado con el número de expediente catastral **11-175-004**.

11. Escritura Pública número 10,178-diez mil ciento setenta y ocho, de fecha 23-veintitrés de Febrero del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 130-ciento treinta, con ejercicio es este Primer Distrito; el cual contiene la Asamblea General Ordinaria, en la que, entre otros puntos, se resolvió nombrar como representante Legal de la Asociación "Clínica y Maternidad Conchita" A.C., al C. Luis Rolando Miranda García, entre otros.

ANTECEDENTES



1. La Dirección de Obras Públicas del Municipio de Monterrey aprobó, mediante No. De Registro 2647 de fecha 29-veintinueve de Agosto de 1966-mil novecientos sesenta y seis, el proyecto de construcción de una casa cuna, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, propiedad de Clínica y Maternidad Conchita, A.C.

2. La Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, autorizó, mediante plano con No. de Oficio 189/H-0.4/90, dentro del Expediente 3292/89 de fecha 23-veintitrés de Enero de 1990-mil novecientos noventa, la ampliación al Hospital Gineco-Obstetricia ubicado en la calle 15 de Mayo No. 1822 de la Col. María Luisa, en el cual se autorizó una construcción total de 5,407.00 metros cuadrados en una superficie de 3,549.37 metros cuadrados.

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó mediante instructivo y planos con número de oficio SEDUE-DCU-S.I.-203/2005, dentro del expediente administrativo L-247/2005 de fecha 15-quince de Junio del 2005-mil cinco, las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Casa Cuna y Jardín de Niños, para el inmueble identificado con el número de expediente catastral 70-11-175-004, el cual cuenta con una superficie de 486.75 metros cuadrados los cuales son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Suelo, en la cual se encuentra desplantada una edificación conformada por 01-un nivel con 319.83 metros cuadrados, los cuales son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Edificación. Así como también se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo (ampliación), Uso de Edificación (cambio de uso) y Modificación al proyecto para Casa de Cuna y Jardín de Niños para los inmuebles



identificados con los números de expedientes catastrales 70-11-175-001, 002 y 008, los cuales cuentan con una superficie de 996.18 metros cuadrados, 300.00 metros cuadrados y 1,100.48 metros cuadrados respectivamente, resultando que estos inmuebles suman una superficie total de 2,396.66 metros cuadrados los cuales son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Suelo (ampliación de Casa Cuna a Casa Cuna y Jardín de Niños) y en la cual se encuentra desplantada una Edificación conformada por 02-dos niveles con 1,682.05 metros cuadrados de construcción, de los cuales 71.15 metros cuadrados son por autorizar la Licencia Municipal de Uso de Edificación (cambio de uso); así mismo también se autoriza la Modificación al Proyecto la cual consiste en el cambio de algunas áreas de la edificación: inmueble ubicado en la calle 15 de Mayo de la Colonia María Luisa, en la jurisdicción de este Municipio de Monterrey, Nuevo León.

4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó mediante instructivo y planos con número de oficio 192/2009 JGG-SEDFUE dentro del expediente administrativo L-0274/2008 de fecha 21-veintuno de Mayo del 2009-dos mil nueve, a la Clínica y Maternidad Conchita A. C., las Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (Ampliación, Regularización y Demolición Parcial) para Hospital, Casa Cuna, Jardín de Niños y Escuela de Enfermería (Aulas de Capacitación), para los inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 005, 006, 009, 010 y 011; 11-175-001, 002, 004 y 008, ubicados en el número 1822 de la calle 15 de Mayo de la Colonia María Luisa de esta ciudad de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados.

5. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó mediante instructivo y planos con número de oficio SEDUE 1627/2011, dentro del expediente administrativo L-234/2011, de fecha 09-nueve de Junio del 2011-dos mil once, las Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para Farmacia, Consultorios (02-dos) y Tienda de Regalos como complemento de Hospital Previamente Autorizado, para los predios ubicados en la calle 15 de Mayo No 1822, Colonia María Luisa e identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, los cuales conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción total de 19,582.17 metros cuadrados.

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

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, 191 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 191 Fracción X, 281, 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, Fracción I, 46, 47, 49, 158, 159 y 162 fracciones I a XV

CONSIDERANDO

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

9. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó mediante oficio número SEDUE 5856/2015, de fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-282/2015, las licencias de Construcción (Cambio de Techo y ampliación) y de Uso de Edificación (ampliación) para 9 Consultorios en Hospital con Casa Cuna, Farmacia y Escuela de Enfermería previamente autorizados, respecto de los predios ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luis, identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, que conjuntamente forman una superficie total de 20,495.35 metros cuadrados, con una construcción total de 20,497.47 metros cuadrados.

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

7. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, aprobó mediante oficio número SEDUE 437/2013, de fecha 25-veinticinco de Febrero de 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-481/2012, la licencia de Construcción (regularización) para Cisterna en Consultorios, Hospital, Casa de Cuna, Farmacia y Escuela de Enfermería previamente autorizados, respecto de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 y 11-175-008, ubicados en la calle 15 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luisa.





del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 Fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Por lo que respecta al uso solicitado de Universidad, 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, así como de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, vigente al momento de presentar esta solicitud, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una Zona Clasificada de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, como **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**, por lo que, considerando lo señalado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 Fracción XXVII, define dicha zona como: "**Equipamiento y Servicios (ES): Zonas o predios señalados en el Plan con ese uso o destino del suelo, utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás servicios de utilidad pública**"; y dado que la presente solicitud consiste en el giro **3.18.7 UNIVERSIDADES**, el cual no se contrapone a los destinos para los que fue creado, ya que al tenor de lo dispuesto por el Artículo 128 Fracción II del citado Reglamento se trata de un destino de equipamiento, en total armonía con lo señalado por el Artículo 133 Fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; los cuales se refieren a la previsión de que en dicha zona se encuentra provista de Edificaciones e instalaciones públicas como universidades, por lo tanto, al ubicarse el inmueble que nos ocupa, en una zona clasificada como Equipamientos y Servicios, la actividad del uso solicitado, que no transgrede los marcos legales, contrario a ello, es uno de los fines de dicho equipamiento, y por ende, **compatible** para la zona en la que se encuentran los inmuebles que nos ocupan.

III.- Que considerando lo descrito en el párrafo inmediato anterior, así como las autorizaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, estas fueron sujetas a Usos de Suelo y Usos de Edificación para HOSPITAL, CASA CUNA, JARDÍN DE NIÑOS, ESCUELA DE ENFERMERÍA, CONSULTORIOS, FARMACIA Y TIENDA DE REGALOS, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, autorizaciones que como consecuencia lógica le generan un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las ya descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cuatesquier 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", por lo que resulta viable el estudio de la presente solicitud, toda vez que de acuerdo al proyecto presentado, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones, de acuerdo a la superficie del inmueble de 20,495.35 metros cuadrados, de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (14,346.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.43 (8,773.97 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (34,842.10 metros cuadrados como máxima), y el proyecto presenta 1.00 (20,497.47 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (6,148.60 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.57 (11,721.38 metros cuadrados), así mismo presenta una área jardinada de 1,100.00 metros cuadrados, mismo que fue autorizado mediante los antecedentes presentados.

IV- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo a las autorizaciones emitidas, se requirieron un total de 311-trecientos once cajones de estacionamiento, sin embargo, al solicitar el cambio de uso de edificación de Escuela de Enfermería para el que requiría 9-nueve cajones (de acuerdo a la autorización emitida mediante expediente L-274/2008 de fecha 21-veintiuno de Mayo del 2009-dos mil nueve), los cuales, al ser restados al total requerido quedan 302-trecientos dos cajones, ahora bien, para el Uso requerido de Universidad, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispado, requiere 01-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este se desarrollara en una área de 595.91 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 30-treinta cajones, que al sumarse a los 302-trecientos dos cajones de la construcción autorizada, genera un total de 332-trecientos treinta y dos cajones; los cuales se resuelven dentro de los inmuebles que nos ocupan, de acuerdo al plano del proyecto presentado.

V- De acuerdo a inspección ocular de fecha 29-veintinueve de Junio del 2016-dos mil dieciséis realizada por personal adscrito a esta Secretaría, mediante la cual se hace constar que el uso que se le está dando al inmueble en cuestión es de Escuela de Enfermería. La construcción encontrada físicamente en el inmueble coincide con el plano entregado para inspección. No hay obstáculo que obstruyan los cajones de estacionamiento.

VI- Que el proyecto general consta de una construcción total de 20,497.47 metros cuadrados, donde el Cambio de Uso de Edificación de Escuela de Enfermería a Universidad (sin modificar la construcción existente y autorizada) se desarrollara únicamente en una construcción de 2,038.31 metros cuadrados (identificada en el Plano del proyecto presentado como 1 de 1) conforme a la siguiente tabla:



Nivel	Autorizada (m2)	Total (m2)	Desglose de áreas
P. Baja	987.11	987.11	Universidad: vestíbulo, bebederos, área de descanso, centro de copiado, bodega, Lakers, baños, auditorio, cafetería, con cocina, papelería, almacén, biblioteca, aulas 1 y 2, oficinas.
Nivel 1	1,051.20	1,051.20	Universidad: área de descanso para maestros y sala de espera.
Total	2,038.31	2,038.31	Universidad: área de descanso, baños, Lakers, tableros eléctricos, oficina, laboratorio 1, 2 y 3 y aulas (de la 3 a la 11).

VII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante oficio No. 1841/2016, dentro del Dictamen LTA-000188/2016, de fecha 27-veintiséte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades tanto en la construcción como en la operación del establecimiento que nos ocupa; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- En base al artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/299/2016 de fecha 15-quinze de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información, al Plano y al Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ing. Gabriel Ponce Elizondo presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCB-CAF-1/1-290/2016 de fecha 08-ocho de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, con respecto al proyecto de instalación del establecimiento ubicado en la calle 5 de Mayo No. 1822, de la Colonia María Luisa, en el municipio de Monterrey, señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que se deberán implementar en el inmueble en cuestión; 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. En consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito 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



EDIFICACIÓN DE ESCUELA DE ENFERMERÍA A UNIVERSIDAD EN HOSPITAL, CASA CUNA, JARDÍN DE NIÑOS, CONSULTORIOS, FARMACIA Y TIENDA DE REGALOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 15 DE MAYO NO. 1822, COLONIA MARÍA LUISA, DE ESTE MUNICIPIO, E IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS DE EXPEDIENTES CATASTRALES 11-181-001, 11-181-005, 11-181-006, 11-181-009, 11-181-010, 11-181-011, 11-175-001, 11-175-002, 11-175-004 Y 11-175-008, LOS CUALES RESPECTIVAMENTE TIENEN UNA SUPERFICIE DE 3,034.72 METROS CUADRADOS, 967.32 METROS CUADRADOS, 7,931.34 METROS CUADRADOS, 3,546.33 METROS CUADRADOS, 1,430.00 METROS CUADRADOS, 727.09 METROS CUADRADOS, 971.32 METROS CUADRADOS, 300.00 METROS CUADRADOS, 486.75 METROS CUADRADOS Y 1,100.48 METROS CUADRADOS, Y CONJUNTAMENTE FORMAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 20,495.35 METROS CUADRADOS, CON UNA CONSTRUCCIÓN TOTAL AUTORIZADA DE 20,497.47 METROS CUADRADOS, DE LOS CUALES SE AUTORIZA CAMBIAR EL USO DE EDIFICACIÓN DE 2,038.31 METROS CUADRADOS.

SEGUNDO: Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro de la autorizaciones emitidas y que fueron descritas en el apartado de antecedentes de esta resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

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

A. 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 UNIVERSIDAD en Hospital, Casa Cuna, Jardín de Niños, Consultorios, Farmacia y Tienda de Regalos Previamente Autorizados, en los inmuebles que nos ocupan.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 332-trescientos treinta y dos cajones de estacionamiento que indica y que requiere el proyecto presentado.

6. Deberá mantener habilitada y en buenas condiciones el Área de Jardín que presenta y que requiere el proyecto.

7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e



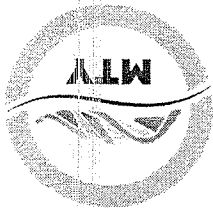
- 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- 9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del 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.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/299/2016 de fecha 15-quince de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y plano de proyecto, presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. Dado que el proyecto presentado respeta las áreas viales autorizadas dentro de la Licencia L-145/13 (accesos vehiculares, cajones de estacionamiento, radios de giro), se da visto bueno al proyecto en materia vialidad, condicionado a cumplir con los siguientes puntos.
 2. El Predio no cuenta con trámite de alineamiento vial. 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a. Para las calles 15 de Mayo, Cholula, Degollado, y Río Frio deberá respetar sus límites de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la Calle Matamoros deberá respetar un ancho total de 23.00 metros, 11.50 metros del eje de la calle hacia ambos lados.
 3. El Predio cuenta con afectación vial por la calle Matamoros, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

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

4. Tomando en cuenta que los cajones marcados con los números del 1 al 10 se encuentran dispuestos en 5 filas de 2 vehículos cada una (tipo tandem), quedan condicionados a que su uso será exclusivamente para personal administrativo del hospital.
5. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos. En caso de tener intención de su instalación, deberá cumplir con los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.
- ARTÍCULO 89. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2- dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.
6. Los accesos vehiculares (de entrada y salida) que presenta el proyecto deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. Deberá estar claramente señalizado el sentido de circulación del estacionamiento mediante señalización vertical y/o horizontal.
8. Deberá proporcionar una adecuada iluminación al estacionamiento. Será responsabilidad de los propietarios del Desarrollo el cuidar que esta obligación sea cumplida.
9. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
10. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.





C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 1841/2016, dentro del Dictamen LTA-000188/2016, de fecha 27-veintiséte de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. 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

3. 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.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario común para escuelas de educación media superior).
5. 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.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural,

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 61-sesenta y un árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 123-ciento veintitrés árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 184-ciento ochenta y cuatro árboles de las características arriba mencionada (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

Reforestación

21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
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.
18. 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.
17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.)

Manejo de Residuos Sólidos

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.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

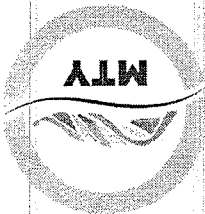
Contaminación del Agua

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Emisiones al Aire

además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.





Monterrey.
Imagen Urbana

- 23. En caso de contar con permiso del anuncio instalado en la fachada del estacionamiento, deberá presentar copia del refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlo ante esta dependencia.
- 24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

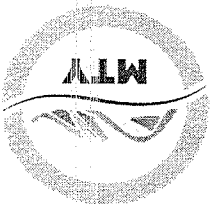
D. En cuanto a Protección Civil, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPCE-CAE-I/-290/2016 de fecha 08-ocho de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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

QUINTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: La Licencia de Uso de Edificación 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.

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



OCTAVO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interposición persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

EL AVANTAJADO DE MONTE
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018
LIC. LUIS HOBACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

SCS / AEDC / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ del mes de _____ siendo las _____ horas del día _____

EL C. NOTIFICADOR _____

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____

