



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "FARMACIA GUADALAJARA", S.A. DE C. V. AVENIDA ENRIQUE DIAZ DE LEON No. 261, COLONIA VILLASEÑOR; GUADALAJARA, JALISCO 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 10-diez días del mes de Febrero del año 2015-dos mil quince.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-358/2014**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de Agosto del 2014-dos mil catorce, por el **C. OSCAR DAVALOS CARRANZA**, apoderado especial de la sociedad denominada "**FARMACIA GUADALAJARA**", **S.A. DE C.V.**, arrendataria del predio ubicado en la **AVENIDA AZTLAN S/N ESQUINA CON CALLE AVELLANAS** de la **COLONIA FOMERREY 124 DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **36-747-025**; mediante la cual solicita las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION** para **FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y CONSULTORIO**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de **21,000.00** metros cuadrados, con una construcción total por construir de **528.30** metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública número 99-noventa y nueve, de fecha 21-veintiuno de Octubre del año de 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Gallardo González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 8-ocho, de la zona metropolitana de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México; la cual contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la que se acordaron entre otros puntos, la modificación a diversas cláusulas de los estatutos de la sociedad denominada "Farmacia Guadalajara", S.A. de C.V.

Escritura Pública número 19,737-diecinueve mil setecientos treinta y siete, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 552, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 25, de la manzana 747, con superficie de 159.95 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,738-diecinueve mil setecientos treinta y ocho, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 555, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 26, de la manzana 747, con superficie de 159.95 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,739-diecinueve mil setecientos treinta y nueve, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 558, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-

veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 28, de la manzana 747, con superficie de 159.95 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,740-diecinueve mil setecientos cuarenta, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 556, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 29, de la manzana 747, con superficie de 159.95 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,741-diecinueve mil setecientos cuarenta y uno, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 557, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 30, de la manzana 747, con superficie de 148.97 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,742-diecinueve mil setecientos cuarenta y dos, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 559, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 32, de la manzana 747, con superficie de 138.00 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

2012-2015
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Escritura Pública número 19,743-diecinueve mil setecientos cuarenta y tres, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 560, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 33, de la manzana 747, con superficie de 117.58 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,744-diecinueve mil setecientos cuarenta y cuatro, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 561, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 34, de la manzana 747, con superficie de 121.99 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

2
Escritura Pública número 19,745-diecinueve mil setecientos cuarenta y cinco, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 562, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 35, de la manzana 747, con superficie de 120.05 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.



Escritura Pública número 19,746-diecinueve mil setecientos cuarenta y cinco, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 563, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 36, de la manzana 747, con superficie de 120.05 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,747-diecinueve mil setecientos cuarenta y siete, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 564, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 37, de la manzana 747, con superficie de 120.05 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,748-diecinueve mil setecientos cuarenta y ocho, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 565, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 38, de la manzana 747, con superficie de 120.05 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 19,749-diecinueve mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 551, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 39, de la manzana 747, con superficie de 120.05 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 20,547-veinte mil quinientos cuarenta y siete, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 553, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 27, de la manzana 747, con superficie de 159.95 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 24,966-veinticuatro mil novecientos sesenta y seis, de fecha 6-seis de Agosto del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el Número 554, Volumen 242, Libro 12 sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 22-veintidos de Octubre del año de 1998-mil novecientos noventa y ocho; la cual contiene el contrato privado de compra venta del bien inmueble, identificado con el número 31, de la manzana 747, con superficie de 143.29 metros cuadrados, a favor del señor Jaime Oziel Salcedo Martínez.

Escritura Pública número 2,767-treinta y siete mil seiscientos setenta y seis, de fecha 28-veintiocho de Octubre del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Luis Robles Brambila, Notario Público Suplente, adscrito y asociado al Titular número 18-dieciocho, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, en funciones por convenio de Asociación Notarial publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" de fecha abril 16-

dieciseis de 1981-mil novecientos ochenta y uno; mediante la cual hace constar el Poder General que otorga la sociedad denominada "Farmacia Guadalajara", S.A. de C.V., a través de su apoderado, a favor del señor Jaime Garay Nuño, otorgándole diversas facultades, entre ellas Poder para Actos de Administración. ...

Carta Poder de fecha 7-siete de Junio del año 2011-dos mil once, ratificada ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farías, Notario Público Titular número 12-doce del Municipio de Guadalajara, Jalisco, tomándose nota en el Libro de Registro de Certificaciones bajo el número 25,945-veinticinco mil novecientos cuarenta y cinco de fecha 13-trece de Junio del año 2011-dos mil once; mediante el cual la sociedad denominada "Farmacia Guadalajara", S.A. de C.V., a través de su apoderado legal, Licenciado Jaime Garay Nuño, otorga un poder amplio para representar a la sociedad en lo que se refiere a la tramitación y obtención de permisos, constancias y tramites generales ante dependencias gubernamentales sean estas Municipales, Estatales o Federales; recoger, firmar o suscribir documentos en nombre de la sociedad ante estas autoridades, así como para oír y recibir todo tipo de notificaciones; a favor de Xavier Orendain de Obeso y/o Oscar Dávalos Carranza.

Escritura Publica número 23,376-veintitres mil trescientos setenta y seis, de fecha 25-veinticinco de Septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15-quince del municipio de Tlaquepaque, Jalisco; mediante la cual hace constar el Otorgamiento de Poderes, de parte del apoderado de la sociedad denominada "Farmacia Guadalajara", S.A. de C.V., a favor de la señora María Fernanda García Orozco, entre ellos para Actos de Administración.

Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de Mayo del año 2013-dos mil trece, celebrado entre el señor Jaime Oziel Salcedo Martínez, como arrendador y la señora María Fernanda García Orozco, en representación de la empresa denominada "Farmacia Guadalajara", S.A. de C.V., como arrendataria del predio que nos ocupa; mismo que fue certificado ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sanchez, Notario Público número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrándose en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 59,139-cincuenta y nueve mil ciento treinta y nueve.

Solicitud sobre Acreditación de Medidas, de fecha Agosto del año 2013-dos mil trece, certificada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en esta Ciudad; de los predios que en la misma se describen y que administrativamente se formó en un solo lote, al que le fue asignado el número de expediente catastral 34-747-025, con una superficie de 2,069.83 metros cuadrados, misma que quedó registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 4292, Volumen 109, Libro 86, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 14-catorce de Agosto del año 2013-dos mil trece.

Escrito de fecha 19-diecinueve de Septiembre del año 2013-dos mil trece, por medio del cual se solicita por la parte interesada, una Rectificación de Medidas del predio que nos ocupa, ante el Registro Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del estado de Nuevo León, escrito que fue ratificado ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en esta Ciudad; mediante la cual se rectifican las medidas y superficie del predio en cuestión, resultando de dicha rectificación una superficie de 2,055.72 metros cuadrados; rectificación que quedó asentada en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 177,058-ciento setenta y siete mil cincuenta y ocho, e inscrita ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número



5169, Volumen 109, Libro 104, Sección Auxiliares, Unidad Monterrey de fecha 30-treinta de Septiembre del año 2013-dos mil trece.

ANTECEDENTES

Mediante oficio número SEDUE 2099/2013 de 22-veintidos de Julio del año 2013-dos mil trece, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó dentro del expediente administrativo L-128/2013, la Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia, Farmacia y Consultorio Médico Tradicional, en el predio ubicado en la Avenida Aztlán sin número, Colonia Fomerrey 124, identificado con el número de expediente catastral 36-747-025, con 2,069.83 metros cuadrados de superficie de terreno.

En fecha 21-veintiuno de Agosto del año 2013-dos mil trece, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó dentro del expediente administrativo TM-000285-13, la Demolición Total de Construcción de 1,490.54 metros cuadrados, en el predio ubicado en la Avenida Aztlán sin número, Colonia Fomerrey 124, identificado con el número de expediente catastral 36-747-025, con 2,069.83 metros cuadrados de superficie de terreno.

Mediante oficio número 963/2013/DIFR/SEDUE de fecha 11-once de Noviembre del año 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo número S-136/2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Aprobó la Subdivisión en 2-dos porciones, del predio con superficie de 2,055.72 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 36-747-025, quedando como sigue: **Polígono A con superficie de 1,000.00 metros cuadrados**, y Polígono B con superficie de 1,055.72 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, incluyendo el último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 fracciones I, II y IV, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II puntos 2.2 y 2.3 y fracción III punto 3.15, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 59, 65, 66, 69, 73, 139, 156, 158, 159, 160 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso d) y fracción V inciso c) del orden legal, del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 528.30 metros cuadrados, distribuidos en un solo nivel, conforme a lo siguiente: Área de Tienda (ventas), Consultorio, Farmacia, área de caja, almacén, y baños.

III.- En base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 13 de octubre de 2011, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 140, con fecha 04 de noviembre del 2011 (vigente al momento del ingreso de la solicitud), y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en una Zona Clasificada como **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO (CMI)**, donde los usos solicitados para **2.2.8 FARMACIA, 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA Y 3.15.4 CONSULTORIO MEDICO CONVENCIONAL**, se consideran como **PERMITIDOS**.

IV.- Que de acuerdo a la autorización emitida mediante oficio número SEDUE 2099/2013 de fecha 22-veintidos de Julio del año 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-128/2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a la Licencia de Uso de Suelo para Tienda de Conveniencia, Farmacia y Consultorio Médico Tradicional, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, el cual se encuentra vigente a la fecha del ingreso de la presente solicitud, lo que como consecuencia lógica genera un derecho reconocido a su favor; por lo que del análisis del proyecto de edificación se observa el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos señalados por el citado Plan, así como los indicados en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigentes, de acuerdo a la superficie total de 1,000.00 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (750.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (528.30 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50** veces (3,500.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 (528.30 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (250.00 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.47 (471.70 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (150.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.16 (161.00 metros cuadrados); así mismo cumple con número de niveles máximo permitido que es de 10, y el proyecto presenta 1 nivel, con la altura máxima para cada nivel que es de 4.00 metros, y el proyecto presenta una altura máxima de 7.90 metros, por lo cual la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió escrito con número de oficio DT 102/2014, de fecha 4-cuatro de Septiembre del 2014-dos mil catorce, mediante el cual determina que el proyecto cuenta con una distribución lógica para el desarrollo de la construcción, por lo que es factible autorizarse la altura prevista de 7.90 metros en el área donde se desarrollara la actividad de Farmacia, Tienda de Conveniencia y Consultorio Médico, esto de acuerdo a lo indicado en el apartado de las notas del artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano 2010-2020 del Municipio de Monterrey, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Verde; para el giro de Tienda de Conveniencia, requiere 01-un cajón por cada 20 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 140.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 7-siete cajones; para el giro de Farmacia, requiere 01-un cajón por cada 30 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 93.00 metros cuadrados, resultando el requerimiento de 3-tres cajones; para el giro de Consultorio, requiere 01-un cajón por cada Consultorio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un 1-un Consultorio, resultando el requerimiento de 1-un cajón; considerando lo anterior resulta el requerimiento de un total de 11- once cajones; los cuales resuelve dentro del predio, según se advierte en el plano del proyecto.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 5-cinco de Septiembre del 2014-dos mil catorce, se hizo constar que el lote se encuentra baldío y sin uso alguno, aún no

**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 3484/2015

EXP. ADM. L-358/2014

Página 7 de 16

se inicia con trabajo de construcción alguno; existen algunos postes sobre la banqueta que impiden el libre acceso al estacionamiento (para corregir esto, se realizaron las modificaciones necesarias en el plano del proyecto que aquí se autoriza, de tal forma que los postes existentes no interfieren en el funcionamiento del área de estacionamiento).

VII.- La Dirección de Ecología, emitió oficio LTA-284/2014, de fecha 17-dieciséis de Septiembre del 2014-dos mil catorce, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento para Farmacia, Tienda de Conveniencia y Consultorio Médico, 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.

VIII.- 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/522/NOVIEMBRE/2014 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2014-dos mil catorce, emitió Dictamen en Materia Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Memoria de Cálculo de Ingeniería Estructural y Planos, suscritos por el M.I. Federico Alba González, con número de cédula profesional 4818139, y conforme al Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por el Laboratorio de Concretos y Suelos (LCS), a través del Ingeniero Emilio González Duque, con número de cédula profesional 3838631, anexados por el solicitante, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra 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/526/2014 de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitió Dictamen Técnico en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con los puntos indicados en el mismo, los cuales serán precisados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Resolución de Alineamiento Vial de fecha 2-dos de Mayo del 2013-dos mil trece, respecto del predio que nos ocupa, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras y un ochavo mínimo de 3.00 metros por 3.00 metros en la-esquina formada por la avenida Aztlán y la calle Avéllanas.

X.- El interesado acompaña oficio DPC/733/14-M, Expediente No. PC/901/12/15, Tarjeta Folio No. 615/14-M de fecha 19-diecinove de Mayo del 2014-dos mil catorce, mediante el cual la Dirección Municipal de Protección Civil, otorga los lineamientos en materia de protección civil para la instalación de una Tienda y Farmacia, en relación al predio ubicado en la Avenida Aztlán L25, M747, Colonia Fomerrey 124, identificado con el número de expediente catastral 36-747-025, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su operación, y 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, por lo tanto, será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XI.- El interesado anexa escrito de fecha 4-cuatro de Agosto del 2014-dos mil catorce, dirigido a esta Secretaría, mediante el cual señala lo siguiente: "Por medio de la presente nos permitimos saludarla y a la vez hacer el compromiso de contar con una póliza de Seguro de Responsabilidad civil por daños a terceros al momento de iniciar con la construcción obra nueva, ubicada en Av. Aztlán esq. Avéllanas Col. Fomerrey 124, bajo el número de expediente catastral 36-747-025 para el trámite de Licencia de Construcción (obra nueva) y Uso de edificación para una Farmacia con consultorio y Tienda de Conveniencia...". Lo anterior en cumplimiento

Condominio Acero
Zaragoza 1000, Cof. Centro

a lo que establecen los artículos 10 y 20 penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (obra nueva) y de **USO DE EDIFICACION** para **FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y CONSULTORIO**, para el predio ubicado en la **AVENIDA AZTLAN S/N ESQUINA CON CALLE AVELLANAS** de la **COLONIA FOMERREY 124 DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **36-747-025**, el cual tiene una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, con una construcción total por construir de 528.30 metros cuadrados.

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

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 y 2 de 2), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.

B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. De 251.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años y..."; por lo que, al tratarse la presente de una construcción de 528.30 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 2-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.

E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:

- 1. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o**



disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

2. El horario de la construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.
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. 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. 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 09:00 a 17:00 horas.
19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena, con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.
20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.
21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
22. Deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.
23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.
24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
25. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

F. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "El propietario o poseedor o el Director Responsable de Obra o el Asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, donde el 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. . . .". Por lo que al término de los trabajos de construcción dentro de la vigencia otorgada, deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

G. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio DT/E/522/NOVIEMBRE/2014 de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2014-dos mil catorce, 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 farmacia, tienda de conveniencia y consultorio en el predio en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. **Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 11-once cajones de estacionamiento que requiere el proyecto para el giro solicitado.**
6. Deberá mantener habilitado un espacio para el estacionamiento de bicicletas, equivalente a un cajón de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 150.00 metros cuadrados de área de Jardín (CAV) que requiere el proyecto.
8. 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.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. El propietario del Desarrollo, quedan obligado a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras pluviales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.
12. 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 oficio número DT/V/526/2014 de fecha 12-doce de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, y que corresponde a lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, 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. Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetando un ancho total de 40.00 metros.
 - b) Para la Calle Avellanas deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavos)
2. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, 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 deberán disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020.
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. Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
6. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir



ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

7. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
8. De acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
10. 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.
11. 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.

**J. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-284/2014, de fecha 17-diecisiete de Septiembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:
Durante la etapa de construcción.-**

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, 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 a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

continuamente el reporte de calidad del aire en el área metropolitana de Monterrey que emita la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

13. 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.
14. 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

15. El horario autorizado para la operación del consultorio y la farmacia es de Lunes a Domingo de 08:00 a 22:00 horas.
16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
17. Deberán realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
18. 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

19. 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.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación vía pública a límites de predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 08:00 a 22:00 horas (para farmacia y consultorio), y de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A y C) de 22:00 a 06:00 horas (para tienda de conveniencia).
21. Las 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.
22. 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

23. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al suelo, a la vía pública o áreas verdes.
24. En caso de usar transformador de energía eléctrica no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire.

25. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

26. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable dentro de los primeros 15 días a partir de la notificación de la Licencia.
27. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvia.
28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

Manejo de Residuos Sólidos

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (fármacos caducos) ante la SEMARNAT.



30. Los residuos que generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
31. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
32. 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.
33. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
34. Deberá contar con una bitácora donde registre tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

35. Deberá respetar un árbol mezquite ubicado en banqueta, en caso de que este interfiera con el proyecto, deberá solicitar su retiro ante la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey.
36. 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 1- un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 06-seis 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

37. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
38. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

- K. Deberá cumplir con lo señalado por la Dirección Municipal de Protección Civil en el oficio No. DPC/733/14-M, Expediente No. PC/901/12/15, Tarjeta Folio No. 615/14-M de fecha 19-diecinueve de Mayo del 2014-dos mil catorce, mediante el cual otorga los lineamientos en materia de protección civil para la instalación de una Tienda y Farmacia, en relación al predio ubicado en la Avenida Aztlán L25, M747, Colonia Fomerrey 124, identificado con el número de expediente catastral 36-747-025, 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.**

TERCERO: 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.

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: 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.

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 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, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

TVNB / MBV / ccsv

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ing. Elisa Ramo Elharrá siendo las 13:30 horas del día Febrero del mes de Febrero del 2015.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Griselda Purián
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 325124

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Elisa del Ramo Elharrá
FIRMA [Firma]