



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



01 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3361/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-114-16

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE  
CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.  
EDISON No. 1235 NORTE  
COLONIA TALLERES  
MONTERREY, NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**

*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 01-un día del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-114/2016, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, por el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 3874-tres mil ochocientos setenta y cuatro de fecha 04-cuatro de Julio de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, Titular de la Notaría Pública Número 27-veintisiete con ejercicio en Monterrey, Nuevo León, Primer Distrito Notarial en el Estado; y la existencia legal de la sociedad, mediante la Escritura número 29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 17-diecisiete de Diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público en ejercicio en este Municipio, Titular de la Notaría Pública Número 60-sesenta; en su carácter de  
Arendataria del inmueble ubicado en la Calle **CERRO DE LA SILLA No. 4506-A, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **41-194-102, 41-194-103 Y 41-194-104**; acompañando Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Junio del 2011-dos mil once, celebrado por el C. Carlos Graciano Jiménez González en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **ASESORES INMOBILIARIOS PEDRAZA S.A. DE C.V.**, como propietaria del inmueble antes citado y por el C. Lic. Jesús Héctor Montes Zurriga en su carácter de representante legal de **CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V.**, en el cual se incluye Adendum al Contrato de Arrendamiento de fecha 20-veinte de Noviembre del 2012-dos mil doce, que fue certificado ante la fe del Licenciado José Luis Santiago Lama Noriega, Corredor Público Número 14-catorce, en la Plaza del Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 47,139-cuarenta y siete mil



ciento treinta y nueve, de fecha 05-cinco de Febrero del 2016-dos mil dieciséis; celebrado por el C. César Alejandro Martínez Guerrero en su carácter de delegado especial de la sociedad denominada GRUPO INMOBILIARIO M.G S.A. DE C.V., como propietaria del inmueble antes citado, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 21,136-veintiun mil ciento treinta y seis de fecha 01-uno de Marzo del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Gararte Bravo, Titular de la Notaría Pública 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y la existencia legal de la sociedad mediante Escritura Número 2,351-dos mil trescientos cincuenta y uno de fecha 13-trece de Junio del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe de la Licenciada Julis Patricia Ayarzagotia Pérez, Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Notario del Patrimonio Inmueble Federal; y la propiedad con Escritura Número 8,223-ocho mil doscientos veintitrés de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 69-sesenta y nueve con ejercicio en la demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, con la cual acredita dicha propiedad; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE CONVENIENCIA EN LOCALES COMERCIALES (LOCALES 102, 103 Y 104) Y 1-UN DEPARTAMENTO REGISTRADOS BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales conforman de una superficie total de 219.46 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 313.67 metros cuadrados y por aprobar el uso de edificación solamente en 124.61 metros cuadrados de construcción ubicados en Planta baja donde se autorizaron los 03 locales comerciales.

**ANTECEDENTES**



1. Anexa copia simple de plano aprobado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de fecha 02-dos de Octubre de 1990-mil novecientos noventa, bajo el número de expediente 6751/90, por el que se autorizó la construcción (ampliación) para 3-tres locales comerciales en Planta baja y 1-un departamento en Planta alta, por un total de 364.00 metros cuadrados.
2. En fecha 12-doce de Julio del 2011-dos mil once, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó mediante instructivo y plano dentro del número de expediente administrativo R-032/2011, y sometió bajo Régimen en Condominio vertical un conjunto urbano que alberga 03-tres unidades de locales comerciales y 01-una unidad habitacional tipo departamento, en el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla Nos. 4506-A, 4506-B, 4506-C y 4506-D, Fraccionamiento Mirador Residencial e identificado con el número de expediente catastral 41-194-043, con superficie de 219.46 metros cuadrados y una construcción existente autorizada de 313.67 metros cuadrados.

274  
S.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



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

### CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 216, 281, 290, 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 1 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracciones II punto 2.3, 16, 36, 39, 46, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 169 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 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, 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 SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS**, en una zona indicada como **HU-HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, donde **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA**, está considerado como Prohibido, sin embargo, es importante mencionar que el predio que nos ocupa, cuenta con antecedente de uso de suelo, uso de edificación y construcción para 3-tres locales comerciales y 1-un departamento para el giro solicitado, tal y como se indica en el apartado de antecedentes, por lo que ya cuenta con el uso de suelo comercial, para la función solicitada, que de acuerdo a las autorizaciones emitidas, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para los giros de **03-Tres Locales Comerciales y 01-Un Departamento**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones 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 cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación*", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: "*ARTICULO TERCERO.*



Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento”, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total autorizada de 331.90 metros cuadrados, distribuidos en dos niveles conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 DE CONST. EXISTENTE. AUTORIZADA	TOTAL M2	COMENTARIOS
Planta Baja	156.83	156.83	<b>TIENDA DE CONVENIENCIA</b> , (Área de ventas, área de almacén, cuarto frío, área de basura, baño, escaleras y Estacionamiento para 04-cajones
1° NIVEL	151.37	151.37	01-un departamento (sala-comedor, cocina, 03-tres recamaras, baños ,cuarto de estudio) y escaleras
2° NIVEL	5.47	5.47	Escaleras y azotea
<b>Total</b>	<b>313.67</b>	<b>313.67</b>	



CUADRO DE AREAS INDIVISOS USO PRIVATIVO						
N° DE UNIDAD PRIVATIVA	M2 UNIDAD PRIVATIVA	N° DE CAJON ASIGNADO	M2 DE CAJON ASIGNADO		TOTAL M2 AREA PRIVATIVA	% PROINDIVISO
			CUB.	DESC.		
DEPTO 01	131.73	01	1.74	10.98	144.45	46.84 %
LOCAL 01	40.22	04	1.75	11.16	53.13	17.23 %
LOCAL 02	43.94	03	1.75	11.35	57.04	18.50 %
LOCAL 03	40.45	02	1.76	11.54	53.75	17.43 %
<b>TOTAL</b>	<b>256.34</b>	<b>04-CAJONES</b>	<b>7.00 M2</b>	<b>45.03 M2</b>	<b>308.37</b>	<b>100 %</b>

Handwritten notes in blue and yellow ink, including a signature and arrows pointing to the 'TOTAL' row of the table above.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



IV.- Ahora bien, dado que el predio en cuestión, cuenta con antecedentes descritos en el propio considerando, para 03-tres Locales Comerciales, en el área donde actualmente se encuentra una tienda de conveniencia, y que para desarrollar la actividad propia de dicho uso, solamente se realizaron obras de remodelación de las que no requieren de autorización, sin modificarse los metros cuadrados de construcción, ni las áreas de desplante; al conservarse los mismos y de que las funciones que actualmente se desarrollan en la citada área, son de las que se clasifican dentro de los usos comerciales, por tanto, se siguen respetando los lineamientos urbanísticos señalados en el mencionado antecedente, y por ello no se entrará al estudio de los mismos.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida para el uso solicitado conforme al Plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, para el giro de Tienda de Conveniencia requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de Tienda de Conveniencia de 46.00 metros cuadrados, resultan 3-tres cajones requeridos y para el Departamento ya autorizado debe mantener 01-un cajón, tal y como se indica en el antecedente presentado, dando un total de 4-cuatro cajones requeridos, y el proyecto soluciona con 04-cuatro cajones dentro del predio.

VI.- De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 09-nueve de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, se hace constar que el uso actual del inmueble en planta baja es Tienda de Conveniencia y en planta alta es departamento.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/180/16, Expediente No. PC/055/15/18, Tarjeta Folio No. 103/16 de fecha 09-nueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, emite dictamen otorgando los lineamientos en materia de protección civil para Tienda de Conveniencia, a ubicarse en la calle Cerro de la Silla No. 4506-A, Colonia Mirador Residencial, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio N° 1190/DIEC/2016, dictamen LTA-112/2016, de fecha 16-dieciseis de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



IX.- 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, mediante oficio número DPTDU/V/189/2016, de fecha 21-veintiuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme a los documentos y plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Que de acuerdo a 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** la **LICENCIA DE CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA TIENDA DE CONVENIENCIA EN LOCALES COMERCIALES (LOCALES 102, 103 Y 104) Y 1-UN DEPARTAMENTO REGISTRADOS BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, para los predios ubicados en la calle **CERRO DE LA SILLA No. 4506-A, FRACCIONAMIENTO MIRADOR RESIDENCIAL**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **41-194-102, 41-194-103 Y 41-194-104**, los cuales conforman de una superficie total de 219.46 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 313.67 metros cuadrados, de los cuales se aprueba la regularización del cambio de uso de edificación de 124.61 metros cuadrados de Local Comercial (03) para tienda de conveniencia.

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

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **TIENDA DE CONVENIENCIA**, que se autoriza, así como el que tiene autorizado de 01-un departamento, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico



N. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.

- e) Deberá 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 Auditoria 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.
  - f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
  - g) 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.
  - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 4-cuatro cajones de estacionamiento como mínimo que requiere el proyecto.
  - j) 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.
  - k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
  - m) 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.
- B) En cuanto a Protección Civil deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil en el escrito con número de oficio No. DPC/180/16, Expediente No. PC/055/15/18, Tarjeta Folio No. 103/16 de fecha 09-nueve de Febrero del 2016-dos mil dieciséis, 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**



Handwritten signatures and initials in blue and yellow ink.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



parte solicitante, por lo cual será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de las medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/189/2016, de fecha 21-veintiuno de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, y que consiste en lo siguiente:**

1. El proyecto presenta una copia de plano antecedentes autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con folio R-032/2011 de fecha 12 de Julio del 2011, en el cual se aprecia la misma disposición de cajones propuestos para ésta Licencia Considerando el mencionado antecedente, se da visto bueno vial a la propuesta de estacionamiento, presentada para la tienda de convivencia, condicionada a cumplir con lo dispuesto en el presente dictamen.
2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la calle Cerro de la Silla, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Rifleros de Nuevo León, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros como mínimo.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en el ochavo).

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 2013-2025.
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. 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. 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.

6. Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 5.00 metros de longitud.
  7. 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.
  8. 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.
  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.
- I) **En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el oficio N° 1190/DIEC/2016, dictamen LTA-112/2016, de fecha 16-dieciseis de Abril del 2016-dos mil dieciséis emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

1. Las maniobras de carga y descarga deberán realizarse en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas y sábado y domingo de 09:00 a 14:00 horas en área para tal fin dentro de la propiedad y retirado de las colindancias con casas habitación.
2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.





## Aspecto Ambiental

### Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
13. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.



### Emisiones al Aire

14. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable



previo a la operación del establecimiento.

16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

### Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. 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.
21. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
22. 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.
23. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
24. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

### Reforestación

25. Presenta plano de antecedentes autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey con folio R-032/2011 de fecha 12 de julio del 2011 por lo que está exento del arbolado en el área verde. En cuanto al estacionamiento este deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 02-dos árboles, (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.





**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



### Imagen Urbana

26. En caso de contar con permiso de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento deberá presentar el refrendo 2016, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
27. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Continúa vigente la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos autorizados en su Régimen en Condominio, cuyas tablas se graficaron anteriormente.

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

**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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEPTIMO:** 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.

**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



EL AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

2  
19  
8



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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



SCS/EAM/gim

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Doña Elizabeth Treviño Alvarado siendo las 10:00 horas del día 16 del mes de Noviembre del 2016

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Meiner  
FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Elizabeth Treviño  
FIRMA [Signature]

