



Oficio: SEDUE 6796/2018  
Expediente Administrativo L-000418-17

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FARMACIAS GUADALAJARA", S.A. DE C.V. DOMICILIO: AVENIDA ENRIQUE DIAZ No. 261, COLONIA VILLASEÑOR, MONTERREY, NUEVO LEON.**

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 26-veintiséis días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000418-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. Oscar Dávalos Carranza**, apoderado de la sociedad denominada "**FARMACIAS GUADALAJARA**", **S.A. DE C.V.**, en su carácter de arrendatario del inmueble ubicado en la **NO REELECCION S/N, COLONIA COLINAS DEL VALLE VERDE** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 40-204-001**, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA, SERVICIOS FINANCIEROS Y CONSULTORIO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 552.43 metros cuadrados, con una construcción de 521.69 metros cuadrados por regularizar.

1. Escritura Número 2,971-dos mil novecientos setenta y uno, de fecha 19-diecinueve de Junio del 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe de la Licenciada Nydia Irma Fabregar de Garcia, Notario Público Número 36-treinta y seis, con ejercicio en este Municipio, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada **FRACCIONADORA VILLALASFUENTES, S.A. DE C.V.**
2. Escritura Número 99-noventa y nueve, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Gallardo González, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 08-ochto, de esta zona metropolitana, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada **"FARMACIAS GUADALAJARA", S.A. DE C.V.**
3. Escritura Numero 16,953-dieciseis mil novecientos cincuenta y tres, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público Número 15-quince, Municipal, por medio del cual la sociedad denominada **"FARMACIAS GUADALAJARA", S.A. DE C.V.** otorga poder general judicial para pleitos y cobranzas al **C. Jaime Garay Nuño**.
4. Certificación Notarial Numero 25,945-veinticinco mil novecientos cuarenta y cinco, de fecha 13-trece de Junio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Robles Farías, Notario Público Titular de la Notaria Numero 12-doce, del Estado de Jalisco, Guadaluajara., por medio del cual el **C. Jaime Garay Nuño**, apoderado general de **"FARMACIAS GUADALAJARA", S.A. DE C.V.** otorga poder amplio al **C. Oscar Dávalos Carranza**.
5. Escritura Número 9,233-nueve mil doscientos treinta y tres, de fecha 02-dos de Julio del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, por medio de la cual la Sociedad **FRACCIONADORA VILLALASFUENTES, S.A. DE C.V.**, otorga poder al **C. Luis Emilio Azcárraga Pérez**, entre otros.

*[Handwritten signature]*



6. Escritura Número 23-veintitres mil setenta y seis, de fecha 29-veintinueve de Julio del 2016-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva Garcia, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual la Sociedad **FRACCIONADORA VILLALASFUENTES, S.A. DE C.V.**, adquiere el predio ubicado en la calle Valle del Peñón S/N, Colonia Del Valle Verde e identificado con el número de Expediente Catastral (70)40-204-001, 002, 003, 041, 042, 043.
7. Certificado de Libertad de Gravámenes con carácter de aviso pre-preventivo, de fecha 03-tres de Enero del 2010-dos mil diez, bajo el Acta fuera de Protocolo, expidiéndose la certificación de fecha 11-once de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Alberto Villanueva Garcia, Notario Público, Titular de la Notaria Pública Número 23-veintitres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado.

### 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, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293, Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 Y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 Fracción II y III, 13, 14 Fracción II puntos 2.2 y 2.3, Fracción III puntos 3.9 y 3.15, Artículo 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 Fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 Fracciones I a X, 162, Fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, Fracciones I a VI, 13 Fracciones I, II Y IX, 14 Fracciones I, II Y VIII, 15 Fracciones I, II y IV, 16 Fracciones I, II Y III, 17, 18 Fracción IX, 20, 22, 23, 25, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**; donde el uso solicitado para **2.2.8 Farmacia, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.9.1 Servicios Financieros y 3.15.4 Consultorio**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 137.- las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 521.69 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
--	--------------------	------------	-------------------

*(Handwritten signatures)*

PLANTA BAJA	387.35 m2	387.35 m2	Acceso, farmacia doble altura, caja/servicios financieros, cámara de refrigeración, farmacia, consultorio, escaleras, almacén, banquetas, jardín y 07-cajones de estacionamiento
1 NIVEL	134.34 m2	134.34 m2	Escaleras, mezzanine almacén y baños
<b>TOTAL</b>	<b>521.69 m2</b>	<b>521.69 m2</b>	<b>Farmacia, Tienda de Conveniencia y Consultorio</b>

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 552.43 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (414.32 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.70 (387.35 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (1,933.50 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.94 (521.69 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (82.86 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (84.00 metros cuadrados); y **Área Libre** de 0.25 (138.11 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (165.08 metros cuadrados). Número de Niveles máximos: Hasta 10-diez Niveles, y el proyecto presenta 02-dos niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 3.60 metros en su nivel más alto, por lo cual es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento, anteriormente precisado.

V.- En cuanto al Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Valle Verde:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 07 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Farmacia	30.00	M2	30.00	1 cajón		
Tienda de Conveniencia	20.00	M2	60.00	3 cajones		
Consultorio	1.00	Consultorio	1.00	1 cajón		
Servicios Financieros	12.00	M2	9.35	1 cajón		
Almacén	235.00	M2	185.00	1 cajón		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>				<b>07- CAJONES</b>		

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 09-nueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho se observó al momento de la visita que el predio tiene uso de Farmacia (Guadalajara), se marcan diferencias en plano, se observan cajones de más a los marcados en el plano.

\*El interesado anexa carta de fecha 08-ocho de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, por medio de la cual se compromete a realizar las adecuaciones de área verde que se marcan en el plano de proyecto presentado en el exp. Administrativo L-418-17.

VII.- El interesado acompaña Dictamen bajo el oficio número oficio No. SAY-PCM/D/3322/2017, Tarjeta Folio No. 1444/17, Expediente No. PC/881/15/18, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, para **Farmacia, Tienda de Conveniencia, Consultorio y Servicios Financieros** emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Valle del Peñón S/N, Colonia Del Valle Verde e identificado con el número de Expediente Catastral (70)40-204-001; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **0709/2018**, dentro del expediente **LTA-000497/2017**, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Ahora bien con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Mediante oficio número **DPTDU/V/017/2018**, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- En fecha 01-primer de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la calle Valle del Peñón S/N, Colonia Del Valle Verde e identificado con el número de Expediente Catastral (70)40-204-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad No se prevé la modificación para las Avenidas No Reelección, las calles Valle Peñón y Valle del Roble, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

XI.- El solicitante presenta Reporte Estructural sobre la construcción existente, de fecha 03-tres de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, realizado por el Arq. Miguel Ángel Flores Juárez, con cédula profesional 5778820, el cual se manifiesta como perito responsable del reporte estructural, y su responsabilidad como asesor estructural, no se presentan daños estructurales de ningún tipo que ponga en riesgo la integridad física de las personas que laboran y los visitantes.

Que, de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA, SERVICIOS FINANCIEROS Y CONSULTORIO**, en el inmueble ubicado en la **NO REELECCION S/N, COLONIA COLINAS DEL VALLE VERDE** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 40-204-001**, el cual tiene una superficie de 552.43 metros cuadrados, con una construcción de 521.69 metros cuadrados por regularizar.

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

**A) En cuanto a la Edificación 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 para **Farmacia, Tienda de Conveniencia, Consultorio y Servicios Financieros** 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 **07-siete cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
  6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **82.86 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
  7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
  8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  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. **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.**
  12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B) Deberá cumplir con lo mencionado en Oficio No. SAY-PCM/D/3322/2017, Tarjeta Folio No. 1444/17, Expediente No. PC/881/15/18, de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, para Farmacia, Tienda de Conveniencia, Consultorio y Servicios Financieros, emitido por La Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, respecto del inmueble ubicado en la calle Valle del Peñón S/N, Colonia Del Valle Verde e identificado con el número de Expediente Catastral (70)40-204-001; condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

**C) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/017/2018, de fecha 08-ocho de Enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para la Construcción del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta Secretaria.
  - a) Para la Avenida No Reección deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la calle Valle del Peñón deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras
  - c) Para la calle Valle del Roble deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras

- d) En la esquina formada por la intersección de estas vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Municipio de Monterrey, el cual indica que 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. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
- 4) Se deberá 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, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey, vigente.
- 5) De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomando en cuenta la jerarquía de la Avenida No Reelección, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite hacia el predio.

Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. - En calles subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuestos en batería a 90°, deberán contemplar una distancia de resguardo de 1-un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

- 6) 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 65 del reglamento de tránsito y vialidad del municipio de Monterrey.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 103, inciso XVIII) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía publica realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito.
- 11) 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.
- 12) 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 Secretaria 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.

13) 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.

**D) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 0709/2018, dentro del expediente LTA-000497/2017, de fecha 13-trece de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

#### Generales

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

#### Aspecto Ambiental

##### Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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) siendo los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 65 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar 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.
6. 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

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

##### Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

##### Contaminación del Agua

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con

trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos).
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

22. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-1102-18, el cual fue resuelto con la reposición de 09-nueve árboles nativos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
23. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos 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 04-cuatro árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 05-cinco 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

24. 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.

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

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

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

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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; III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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

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

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

SCS / AEDC / seff



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

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

010988

9  
**ORIGINAL SEDUE MONTERREY**



