



Oficio No. SEDUE 7951/2018
Expediente Administrativo L-000115-18

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
"FARMACIAS GUADALAJARA", S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN: JUAN DAVIS No. 2848,
COLONIA CUMBRES 4° SECTOR, MONTERREY, N.L.**

Presente.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

- En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós de agosto del año 2018-dos mil dieciocho. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. **L-000115-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 23-veintitres días del mes de Abril del año 2018-dos mil dieciocho, por el **C. Oscar Dávalos Carranza**, apoderado de la sociedad denominada "**FARMACIA GUADALAJARA**", **S.A. DE C.V.**, en su carácter de arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA AZTLÁN 7328 COLONIA VALLE DE SANTA LUCIA (ANTES GRANJA SANITARIA)** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 33-131-009**, quien pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y SERVICIOS FINANCIEROS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene la superficie total de 560.16 metros cuadrados, con una construcción existente de 993.36 metros cuadrados de los cuales habrá una demolición parcial de 186.30 metros cuadrados, una construcción de 807.06 metros cuadrados por regularizar, la cual solo solicita 420.00 metros cuadrados a edificar y una construcción queda fuera de aprobación de 387.06 metros cuadrados.

1. Escritura Número 33-treinta y tres, de fecha 6-seis de Marzo de 1951-mil novecientos cincuenta y uno, pasada ante la fe del Lic. Cenobio González, Notario Público número 41-cuarenta y uno de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada "**FARMACIA GUADALAJARA**", **S.A.**
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-ocho, de la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual y entre otras cosas se protocoliza y modifica lo referente a la denominación de la sociedad quedando como "**FARMACIAS GUADALAJARA**", **S.A. DE C.V.**
3. Copia certificada por el Licenciado Jaime Martínez Gallardo, Notario Público número 24-veinticuatro en Guadalajara, Jalisco, en donde certifica la carta poder a favor de Oscar Dávalos Carranza y otra ratificada ante el Licenciado Jorge Robles Farías, Notario Público Titular número 12-doce de Guadalajara, Jalisco, bajo el número 25,945- veinticinco mil novecientos cuarenta y cinco.
4. Escritura Número 42,416-cuarenta y dos mil cuatrocientos dieciséis, de fecha 15-quince de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, la suscrita Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, hace constar el contrato de compra venta del bien inmueble a favor de **Promotora Land, S.A. de C.V.**, ubicado en la Avenida

S.
P

014764

1
ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Aztlán 7328, Colonia Valle de Santa Lucia (antes Granja Sanitaria) e identificado con el número de Expediente Catastral (70)33-131-009.

5. Escritura Número 37,333-treinta siete mil trescientos treinta y tres, de fecha 21-veintiún de Abril del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Lic. Luis Robles Brambilla, Notario Público Suplente, Adscrito y Asociado al Titular número 18-dieciocho de Guadalajara, Jalisco, por medio de la cual se constituye la sociedad denominada "**PROMOTORA LAND**", S.A. de C.V.
6. Contrato de arrendamiento, de fecha 1-primero de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual compareció por una parte la sociedad denominada **Promotora Land, S.A. de C.V.**, como arrendador, y por otra parte la sociedad denominada "**FARMACIA GUADALAJARA**", S.A. DE C.V., como arrendataria, expidiéndose la Acta fuera de Protocolo número 024/89,133/18—veinticuatro diagonal ochenta y nueve mil ciento treinta y tres diagonal, de fecha 12-doce de Abril del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, hace constar y certifica el contenido del mencionado contrato de arrendamiento.

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, 7, 11, 136 Fracción I, 148 Fracción I, 202 Fracciones V y X, 235 Fracción I, 236 Fracción I, 237 Fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 392, 402, segundo y tercero transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 281, 282, Fracciones I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287, 288 Fracciones I a VI, 290, 291, 293, Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 Fracciones 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, 160-BIS, 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 Fracciones I, IX, 20, 22, 23, 25, 95, 96 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 SAN BERNABE** en una Zona Clasificada como **(CMI) CORREDOR MEDIANO IMPACTO**; donde los usos solicitados para **2.2.8 Farmacia, 2.3.4 Tienda de Conveniencia y 3.9.1 Servicios Financieros**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planos o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes

categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51 % del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. Por cada uso de suelo predominante se establecerán las funciones, giros o aprovechamientos que pueden determinarse como permitidos, lo que se expresará en una matriz de compatibilidad o documentos semejante, que será parte del programa de desarrollo urbano del Centro de Población;

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 405.06 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	M2 EXISTENTES	M2 POR DEMOLER	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	528.78 m ²	108.78 m ²	420.00 m ²	420.00 m ²	Acceso, área de ventas, caja/servicios financieros, cámara de refrigeración, farmacia, almacén de medicamentos, banquetas, jardín y 5-cajones de estacionamiento
1 NIVEL	464.58 m ²	77.52 m ²	387.06 m ²	387.06 m ²	Área sin uso
TOTAL	993.36 m ²	186.30 m ²	807.06 m ²	807.06 m ²	Farmacia, Tienda de Conveniencia y Servicios Financieros.

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 560.16 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (420.12 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (420.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50v (1,960.56 metros cuadrados), y el proyecto presenta 1.44 (807.06 metros cuadrados); un **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (84.02 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.00 (De acuerdo a Oficio N° 1482/2018 del expediente LTA-000160/2018 de fecha del 30-treinta de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, visto el expediente L-115-18, deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 04-cuatro árboles de la especie encino.); y **Área Libre** de 0.25 (140.04 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (140.16 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 5.10 metros en su nivel más alto, por lo cual es de conformidad con lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio N° DPTDU 866/18, de fecha 15-quince de Junio del 2018-dos mil dieciocho, indica que es factible la altura prevista de 5.10 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

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

	1 CAJÓN POR CADA	PROYECTO

82 19

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN CUMPLE
Farmacia	35.00	M2	35.61	1 cajón	5 cajones	
Tienda de Conveniencia	25.00	M2	75.00	3 cajones		
Servicios Financieros	15.00	M2	9.45	1 cajón		
REQUIERE UN TOTAL	5-CAJONES	M2	5-CAJONES	M2		

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 29-veintinueve de Enero del 2018-dos mil dieciocho, se observó al momento de la visita que el predio está sin uso.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 7-siete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el oficio No. **SAY-PCM/D/1522/2018**, del expediente No. **PC/1075/15/18** de la tarjeta Folio No. **0520/18**, por **La dependencia de Protección Civil de Monterrey**, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Farmacia, Tienda de Conveniencia y Servicios Financieros**, en relación al predio ubicado en la Avenida Aztlán 7328, Colonia Valle de Santa Lucia (antes Granja Sanitaria), e identificado con el número de Expediente Catastral (70)33-131-009, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **1479/2018**, dentro del expediente **LTA-000160/2018**, de fecha 30-trece de Mayo 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.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **1482/2018**, dentro del expediente **LTA-000160/2018**, de fecha 30-trece de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emite la compensación de árboles al Vivero Municipal con las especies y dimensiones que en él se solicita y anexa copia de los correspondientes recibos.

X.- 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/256/2018**, de fecha 15-quince de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitió Opinión 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.

XI.- En fecha 11-once de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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 Avenida Aztlán

8j
19

7328, Colonia Valle de Santa Lucia (antes Granja Sanitaria) e identificado con el número de Expediente Catastral (70)33-131-009, en la cual señala que en los estudios de vialidad:

- a) Para la Avenida Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la Calle Alfredo V. Bonfil deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

XII.- El interesado presenta una Carta Responsiva donde el Arquitecto Miguel Angel Flores Juárez asume formalmente la responsabilidad como Director Responsable de la demolición Parcial del predio ubicado en Avenida Aztlán 7328 Colonia Valle de Santa Lucia (antes Granja Sanitaria), e identificado con el expediente catastral 33-131-009.

XIII.- El interesado presenta un Peritaje Estructural de fecha del 14-catorce de Marzo del 2018-dos mil dieciocho donde el Arquitecto Miguel Angel Flores Juárez asume formalmente la responsabilidad del Peritaje Estructural para la obtención de la Licencia Municipal de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Demolición Parcial y Regularización) para Farmacia, Tienda de Conveniencia, Servicios Financieros, en el predio ubicado en Avenida Aztlán 7328 Colonia Valle de Santa Lucia, e identificado con el expediente catastral 33-131-009.

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 CONSTRUCCION (DEMOLICIÓN PARCIAL Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y SERVICIOS FINANCIEROS**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA AZTLÁN 7328, COLONIA VALLE DE SANTA LUCIA (ANTES GRANJA SANITARIA)**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **(70) 33-131-009**, el cual tiene la superficie total de 560.16 metros cuadrados, con una construcción existente de 993.36 metro cuadrados, una construcción por demolición parcial de 186.30 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 807.06 metros cuadrados.

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 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),

J. R.

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 05-cinco cajones de Estacionamiento que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.
9. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
10. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
11. 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 el oficio No. SAY-PCM/D/1522/2018 del expediente No. PC/1075/15/18 de la tarjeta Folio No. 0520/18, de fecha 7-siete de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la dependencia de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Farmacia, Tienda de Conveniencia y Servicios Financieros, condicionándolo además al cumplimiento de los lineamientos emitidos por esta dependencia para su construcción y operación, 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 respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/256/2018, de fecha 15-quince de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, 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 Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la avenida Aztlán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Alfredo V. Bonfil deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

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

3. 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 del 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 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, deberá ajustarse a 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 Aztlán, los cajones propuestos colindantes a dicha vía deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.

J. J.



Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey. - En las calles Subcolectoras y de mayor jerarquía, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y dispuesta en batería a 90 ° deberán contemplar una distancia de resguardo de 1 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 lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 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. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

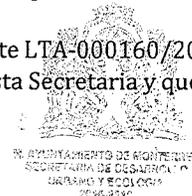
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

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 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.

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 de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 1479/2018, dentro del expediente LTA-000160/2018, de fecha 30-treinta de Mayo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Durante la etapa de demolición parcial. -



1. El horario de las actividades de la demolición 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 demolición deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición, 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 maquinaria utilizada, 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.

8x

5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública.
6. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
7. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
8. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
9. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
10. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
11. Antes de iniciar y durante las actividades de la demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
12. 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 y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -
Generales

13. Las maniobras de carga y descarga (para la tienda de conveniencia) 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.
14. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
15. 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
16. 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.
17. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo 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).

18. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.

19. 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

20. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

21. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

22. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.

23. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

24. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

25. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

26. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

27. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

28. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

29. 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

30. 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).

31. 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.



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. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.

34. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

35. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

36. Deberá respetar el árbol ubicado al frente del establecimiento (de acuerdo a carta de compromiso anexada al expediente), de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey

37. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 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 la cantidad total de 4-cuatro árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

38. 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.

39. 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

S. J. P.



SECRETARÍA DE **DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

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 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 y el 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
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / ihs.

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 _____

014580



