

Oficio No.: SEDUE 10587/2019
Expediente Administrativo L-000055-16

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de Mayo del año 2019-dos mil diecinueve.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000055-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. EDUARDO MARTINEZ CONTRERAS**, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad denominada "**FIRST-CASH**", **S. A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 2,133 - dos mil ciento treinta y tres, de fecha 05-cinco de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Suplente (en funciones) del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas quien es Notario Público y Titular de la Notaría Pública Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la existencia legal de dicha Sociedad mediante Escritura Pública Número 90568- noventa mil quinientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete días del mes de Enero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría Pública Número 09-nueve del Distrito Federal; arrendatario del inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO N° 259-B ESQUINA CON LA CALLE JUAN MENDEZ**, en la zona Centro de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 01-015-007**; acompañando Contrato de arrendamiento de fecha 20-veinte de Junio del 2012-dos mil doce, ante la fe del Licenciado Mauricio Jorge Mendez Vargas, Notario Público Titular Número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 012/14444/17, de fecha 07-siete de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CASA DE EMPEÑO** respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de terreno de 613.41 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,226.82 metros cuadrados, de los cuales 731.24 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 495.58 metros cuadrados, por regularizar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura número 4,491-cuatro mil cuatrocientos noventa y uno, de fecha 22-veintidós de Junio de 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compraventa de Inmueble, a favor de los señores Francisco Luis Garza Garza y su esposa Minerva Escamilla Cantú de Garza, como propietarios del inmueble identificado con el expediente catastral 01-015-007.
2. Escritura Pública Número 37,765- treinta y siete mil setecientos sesenta y cinco, de fecha 07- siete de Agosto del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público número 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la PROTOCOLIZACION DE ACTA de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "**FIRST CASH**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a través de la cual nombra como Apoderado al C. Sigifredo Heriberto Salazar Ortégón, quien celebró el contrato de arrendamiento del predio que nos ocupa.

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, XXV, incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracciones I a XIV, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción V, 288 Fracciones I a VI, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39 segundo párrafo, 45 BIS, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 157, 158, 159, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 5 Fraccines I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracciones IV y IX, 20, 23, 25, 26 fracción I y ultimo párrafo, 30,91, 94, 106 y 125, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.2 CASAS DE EMPEÑO** se considera como **PERMITIDO**, y de acuerdo a lo señalado **Artículo 45 BIS, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice:** *En los predios ubicados frente a vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía, que sean clasificados como Corredor Urbano dentro del Plan, podrán tener además de los usos, densidades y lineamientos señalados para cada uno de ellos, los establecidos para la zona en donde se encuentren ubicados, conforme a las categorías establecidas en la zonificación secundaria contenida en el Plan.* Por lo que, al encontrarse el predio en cuestión, frente a una vialidad mayor a la señalada en el citado artículo y además se encuentra inserto en una zona **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**; donde el uso solicitado para **3.9.2 CASAS DE EMPEÑO** se considera también como **PERMITIDO**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.*"

III.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 17-diecisisete de febrero del 2016-dos mil dieciséis, se hace constar que al momento de la visita que el uso actual del inmueble es de casa de empeño, se realizó inspección al interior, si corresponde con el plano oficial anexo, no se observan cajones de estacionamiento (se va a realizar una demolición parcial).

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 495.58 metros cuadrados, por regularizar, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Existentes	M2 Por Demoler	M2 por regularizar	M2 totales	Desglose de áreas
Planta baja	613.41	365.62	247.79	247.79	Cuenta con las siguientes áreas: área de ventas, caja, almacén, oficina, baño, patio descubierto, escaleras y estacionamiento descubierto con capacidad para 05-cajones.
Nivel 1	613.41	365.62	247.79	247.79	Área de almacén, baño y escalera
Total	1226.82	731.24	495.58	495.58	CASA DE EMPEÑO con 05-cajones de estacionamiento

24

V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, **se indica que la Zona de Comercio y Servicios, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos,** por otra parte cumple con el número de niveles máximos permitidos que es más de 12-doce niveles y el proyecto presenta 02-dos niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 2.58 metros en su nivel más alto, cumpliendo con lo señalado en el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado ordenamiento Municipal.

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, donde para el uso de Casa de Empeño, se requiere 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 65.10 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones y para la actividad de Almacén propio del local se requiere 1-un cajón por cada 400.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 390.28 metros cuadrados de unidad básica de servicios, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; resultando un total de 05-cinco cajones, los cuales resuelve con 05-cinco cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite, mismos que deberá habilitar físicamente.

VII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3668/2018, dentro del dictamen LTA-000372/2018, de fecha 22-veintidos de Noviembre del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

VIII.- En base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Opinión Técnico en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/602/2018, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

IX.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitida por la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la avenida Francisco I. Madero esquina con Juan Méndez, en el Centro de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 01-015-007, en el cual señala que en los estudios de vialidad **Si** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio(solo en el ochavo), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la avenida Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Juan Méndez 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 mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

X.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 12-doce de enero del 2016-dos mil dieciséis, elaborado por el Arquitecto Jesús Hermosillo Zavala, con número de cédula profesional 4161353, respecto al inmueble que nos ocupa, en lo que concluye que: " la estabilidad de la construcción es excelente ya que el comportamiento de todos los elementos en conjunto no se observan fisuras, grietas, humedades o filtraciones, flexión u otra señal inusual que pudiese indicar que no es seguro y que pudiese presentar algún riesgo para propietarios, empleados y usuarios en general. La estructura esta sana, es una construcción compatible y segura realizada con materiales homogéneos y elásticos que trabajan eficazmente cuando se somete a los cambios de temperatura, presión que

se extiende en todas direcciones y a las cargas normales guardando así la integridad física y resistente del sistema constructivo con el que fue diseñada..”, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

XI.- El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 91 requisitos 7 y 8, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

Escrito signado por la Arq. Ana Laura Arredondo Guajardo, con número de cédula profesional 8991687, mediante el cual señala el programa de Demolición (secuencia) para ejecutar la demolición parcial de construcción, en relación al inmueble que nos ocupa.

1. Escrito de fecha 02-dos de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, signado por la Arq. Ana Laura Arredondo Guajardo, con número de cédula profesional 8991687, mediante el cual manifiesta su responsabilidad sobre la demolición parcial de la construcción ubicada en el predio que nos ocupa.

2. Póliza de seguro de responsabilidad civil número 0902-000033-04, por parte de la compañía Seguros Afirme S.A de C.V., con vigencia del 01 de Abril del 2019 al 01 de Abril del 2020.

XII.- En materia de Seguridad Civil, la **Dirección Municipal de Protección Civil**, por oficio N° DPC/1308/15-M Programa Interno PIPC N° 563/15-M de fecha 30-treinta de Junio del 2016-dos mil dieciséis, informa que **Su Programa Interno de Protección Civil**, fue APROBADO SATISFACTORIAMENTE, por lo que deberán implementarse las medidas y acciones de prevención, auxilio y recuperación, que se indican en el mismo, en un predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero esquina con Juan Mendez N° 259-B, Colonia Centro de Monterrey N.L.

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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA CASA DE EMPEÑO**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA FRANCISCO I. MADERO N° 259-B esquina con CALLE JUAN MENDEZ**, en la zona Centro de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70) 01-015-007**, el cual tiene una superficie de terreno de 613.41 metros cuadrados, con una construcción existente de 1,226.82 metros cuadrados, de los cuales 731.24 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 495.58 metros cuadrados que se regularizan.

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

A) Deberá ejecutar la Demolición considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición Parcial, signado por la Arquitecta Ana Laura Arredondo Guajardo, con cédula profesional 8991687, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:

- La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapias, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.

B) De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción último párrafo del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: "La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de construcción, será de 01-UN AÑO, e iniciará a partir del día siguiente la notificación correspondiente, previo el pago de derechos municipales, cuando proceda. En caso de que no se efectúe la demolición dentro del plazo otorgado, se deberá ingresar y obtener una nueva autorización". Por lo anterior, toda vez que se trata de LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE 731.24 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición Parcial) que se autorizan.

C) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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

E) Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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 proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **CASA DE EMPEÑO**.

d) Queda totalmente obligado a mantener en función los 05-cinco cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo.

e) 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).

f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

g) 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.

i) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

j) 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.

k) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

l) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

m) 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.

n) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener primeramente la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de

cualquier movimiento.

- o) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- p) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- q) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- r) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

F) En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/602/2018, de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, 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 las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la Avenida Francisco I. Madero deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Juan Méndez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 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.
- 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 Francisco I. Madero, los cajones propuestos colindantes a esta vialidad deberán contar con un área de resguardo de 1 metro medido desde el límite de propiedad hacia el predio.
- 6) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- 7) El acceso vehicular a los cajones deberá 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) El Desarrollado queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 11) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder



llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

G) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 3668/2018, dentro del dictamen LTA-000372/2018, de fecha 22-veintidos de Noviembre 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 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 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 maquinarias 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.
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 establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción 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.
11. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.

Durante la etapa de operación. -

Generales

12. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitio correspondiente a la vía pública.
13. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
14. 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

15. 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.
16. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la 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), de 68 dB (A) de

08:00 a las 18:00 horas (horario común para casas de empeño).

17. 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.

18. 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

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

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

21. 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.

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

23. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

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.

Contaminación del Agua

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

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

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

28. 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

29. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

30. 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.

31. 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.

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

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

Reforestación

34. De acuerdo al plano presentado el proyecto no presenta área jardinada por lo que no requiere arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 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 por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 03-tres 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.

Imagen Urbana

35. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en el estacionamiento y del anuncio tipo "b" instalado en la fachada, del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2018, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

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

H) En materia de Seguridad Civil deberá respetar y cumplir con lo indicado en el Programa Interno de Protección Civil que de acuerdo al escrito emitido por la **Dirección Municipal de Protección Civil**, con No. de oficio DPC/1308/15-M,



Programa Interno PIPC N° 563/15-M, de fecha 30-treinta de Junio del 2015-dos mil quince el cual fue **APROBADO SATISFACTORIAMENTE**, por lo que deberán implementarse las medidas y acciones de prevención, auxilio y recuperación que se indican en el mismo.

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

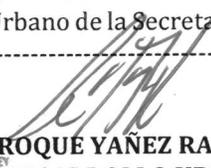
CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior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

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

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 aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

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


LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. ARTURO TREVINO MARTÍNEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
AGG / EAM / gmm



