



Handwritten initials and numbers: 'J', '8', '0', '3', '0'.



Escritura pública número 2435-dos mil cuatrocientos treinta y cinco, de fecha 17-diciembre de noviembre del 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cardenas Estrada, Titular de la Notario Público número 3, en ejercicio en este Municipio, relativo a la adquisición de la nuda propiedad del inmueble con expediente catastral número 24-139-004, por la C. Isaura Concepción González Lozano de Maldonado; quedando inscrito bajo el N° 6904, Volumen 230, Libro 173, de la Sección Propiedad, en fecha de 14-catorce de diciembre del año 1995-mil novecientos noventa y cinco.

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de abril del año 2018-dos mil dieciocho-VISTO.- El expediente administrativo No. L-000081-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de febrero del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. EDUARDO MARTINEZ CONTRERAS**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **FIRST CASH SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 2,133-dos mil ciento treinta y tres de fecha 05-cinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Suplente de la Notaría Pública Número 12-doce, de la Ciudad de Monterrey, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral del Estado de Nuevo León; y su existencia legal mediante la Escritura Pública número 90,568-noventa y mil quinientos sesenta y ocho, de fecha 27-veintisiete de enero de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Notario Público Titular de la Notaría Número 9-nueve, del Distrito Federal, otorgado por dicha institución, en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA RUIZ CORTINEZ N° 2646, COLONIA MITRAS CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 24-139-004**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION PARCIAL) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA CASA DE EMPENO EN BODEGA Y OFICINA PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto al inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 729.20 metros cuadrados, con una construcción existente de 650.00 metros cuadrados de los cuales 52.00 metros cuadrados son por demoler y resultando una construcción total de 598.00 metros cuadrados; acompañando el solicitante la siguiente documentación:

ACUERDO ADMINISTRATIVO

No. de Oficio: SEDUE 6708/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000081-16



- Contrato de arrendamiento comercial respecto del predio que nos ocupa, celebrado entre la C. Isaura Concepción González Lozano de Maldonado como Arrendadora y la persona moral denominada First Cash, S.A. de C.V., representada por el C. Robert Douglas Orr Jr, como arrendatario; documento que presenta en copia certificada por el Lic. Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Suplente (en funciones) del Licenciado Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la Notaría Pública número 12-doce con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León.

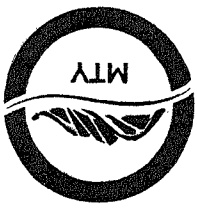
ANTECEDENTES

La Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 06-seis de julio de 1979-mil novecientos setenta y nueve, autorizo bajo el Número de Registro 626/79, las Construcción para Bodega y Oficina Mat. Tubular y Corrugados, en el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 24-139-004 con una a superficie total de terreno de 729.20 m2 y una construcción total de 650.00 m2.

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

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 Fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 Fracciones V y X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 Fracción II, 6, 8, 9 Fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 Fracción III, 14 Fracción III, punto 3.9, 15 Fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 158, 159, 160, 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, 26 Fracción I, 33, 91, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos 86,89,90,91,94 Y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado y artículos 16 Fracción X, 93, 94 Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.



IV.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en la zona clasificada como Corredor Industrial en la que se ubica el predio que nos ocupa, son aplicables los siguientes lineamientos: **COS** (Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo) de 0.75 (546.90 metros cuadrados como máximo); un **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 5.00v (3646.00 metros cuadrados como máximo); **Area Libre** de 0.25 (182.30 metros cuadrados como mínimo); **CAV** (Coeficiente de Area Verde) de 0.15 (109.38 metros cuadrados como mínimo), sin embargo como se señaló en el apartado de Antecedente cuenta con una autorización otorgada por la Dirección de Urbanismo y Planeación del Gobierno del Estado de Nuevo León, respecto a la construcción de 650.00 metros cuadrados, siendo aprobada con un **COS** (Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo) de 0.89 (650.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 0.89v (650.00 metros cuadrados); **Area Libre** de 0.11 (79.2 metros cuadrados); lo cual le genera un derecho reconocido a su

Handwritten signature/initials

DESCGLOSE DE AREAS	M2 POR DEMOLER	M2 TOTALES	Area de acceso, sala de espera, área de exhibición, barra, Bodega, oficina master, cajas, pasillo, baños.	650.00	52.00	598.00
			Estacionamiento para 05-cajones.	650.00	52.00	598.00
			PLANTA BAJA	650.00	52.00	598.00
			TOTAL	650.00	52.00	598.00

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 598.00 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

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 CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una Zona identificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso para **3.9.2 CASA DE EMPENO**, se considera 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, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciatos 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."

favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "**ARTÍCULO QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "**ARTÍCULO TERCERO:** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", se resolverá el presente trámite, resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que de acuerdo al proyecto presentado cuenta con **COS** (Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo) de 0.82 (598.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización de Suelo) de 0.82v (598.00 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.18 (131.20 metros cuadrados) por lo que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el antecedente antes mencionado.

V.-De igual manera, en cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro, sigue respetando los 2-dos cajones para el uso autorizado bajo el expediente 626/79; y analizando el proyecto solicitado para el uso de Casa de Empeño, requiere 01-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, conforme al proyecto cuenta con 30.46 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 3-tres cajones, los cuales resuelve con 05-cinco cajones de estacionamiento dentro del predio.

VI.-De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 25 de abril de 2016, se pudo constatar que a la propiedad se da uso de casa de empeño, la construcción coincide con el plano.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/1184/17, Programa Interno No.698/17 de fecha 16-dieciséis de mayo de 2017-dos mil dieciséis, emitió oficio en el cual constituye una Dictaminación Aprobatoria en materia de Protección Civil, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

VIII.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante N° de oficio 0117/2018, dentro del Dictamen LTA-000005/2018, de fecha 17-dieciséis de enero del 2018-dos mil dieciocho, emite los



Handwritten initials and numbers: "E", "3", "0", "2"

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:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS DE USO DE CONSTRUCCION (demolición parcial) y USO DE EDIFICACION (ampliación y regularización) para Casa de Empeno en Bodega y Oficina previamente autorizada**, para los predios ubicados en la **AVENIDA RUIZ CORTINEZ #2646, COLINAS MITRAS CENTRO**, en este municipio, e identificado con el expediente catastral **(70) 24-139-004**, el cuales tiene una superficie de **729.20 metros cuadrados**, con una construcción existente de **650.00 metros cuadrados** de los cuales **52.00 metros cuadrados** son por demoler y resultando una construcción total de **598.00 metros cuadrados**.

ACUERDA:

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

X.- En fecha 31-treinta y uno de enero del 2018-dos mil dieciocho, se emite resolución de alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la avenida Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la avenida hacia ambos lados. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/099/2018, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen, mismo que será descrito en el cuerpo de la presente resolución.

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.

A. Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Ana Laura Arredondo Guajardo, con cedula profesional 8991687, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, y además deberá de considerar lo siguiente:

1. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
2. Previo al inicio de la Demolición, se deberán de proveer todos los acordamientos, tapiales, cintas, puntuales o elementos de protección de colindantes 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.

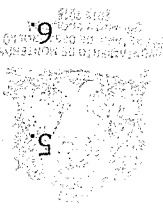
De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 último párrafo de la Reforma por Modificación, Adición o Derogación del Reglamento para las construcciones en el Municipio de Monterrey vigente, se indica lo siguiente: **"La vigencia para las licencias en general incluida la demolición de bardas, será 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 52.00 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO para realizar las obras de construcción (Demolición parcial) que se autorizan.

1. 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 queda debidamente autorizada y forma parte integrante del presente acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Edificación y Construcción deberán conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción (demolición parcial) autorizadas.

Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o responsables , asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo

h
g
o





Handwritten initials and number 30

construcción.

de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4a, 4b y 4c de un seguro El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el Urbano del Estado de Nuevo León.



Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las el fin de prevenir la consecución de riesgos. Se apercibe a los interesados de su responsabilidad 15. Deberá Vigilar que el proceso constructivo se apegue estrictamente al proyecto aprobado, con Municipio de Monterrey.

fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del 14. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 correspondiente.

rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de 13. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.

banquetas, etc., primeramente, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la 12. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, habilitar 11. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas en días hábiles.

responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar. acreedor a las sanciones contenidas en el reglamento mencionado con antelación, así como las Construcciones en el municipio de Monterrey, N. L. ya que, en caso de no hacerlo así, será a las disposiciones contenidas en los Artículos del 8 al 16 del Reglamento para las 10. Se le apercibe al propietario, Director Responsable de la Obra, Asesores que se deberán sujetarse el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar 9. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y construcción este clausurada o suspendida.

oficio de terminación de obra; dicha póliza deberá dar cobertura, aunque la obra en terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-un año posterior de haber entregado el de Monterrey, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra 8. Con fundamento en el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.

7. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material ordenamientos jurídicos relativos.

disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o

17. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
18. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
19. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
20. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
21. No efectuar fogatas, para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública según lo establece el artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado..."; De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
26. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la

03.03.20



Handwritten signature and initials.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MONTERREY.



1. Deberá 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, áreas libres, etc.).
2. Deberá de respetar el uso de edificación de **Casa de Empeño** que se le autoriza en el predio.
3. **Deberá mantener habilitadas las áreas libres señaladas conforme al plano presentado.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 05-cinco cajones de estacionamiento como mínimo. Con las dimensiones de 2.70 metros x 5.00 metros y de 3.80 x 5.00 para personas con discapacidad.
5. 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).
6. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamiento permitido antes de cualquier movimiento.**
7. 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.
8. El acceso vehicular (de entrada y salida) que presenta el proyecto debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, y debe permitir la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares.
9. Deberá de contar con un cajón de estacionamiento para realizar las maniobras de carga y descarga en área para tal fin dentro de la propiedad.
10. Deberá cumplir con lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de

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

27. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se mutará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le comunicará a no repetir. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla lo anterior lo establece el artículo 37 en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

2. Los residuos provenientes de la ampliación 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.

Handwritten initials and numbers: "2", "3", "E", "P"

1. El horario de las actividades de la ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

Durante la etapa de ampliación. -

D. En materia Ambiental, deberá cumplir lo indicado en el N° de oficio 0117/2018, dentro del DICTAMEN LTA-000005/2018, de fecha 17-diciembre de enero del 2018-dos mil dieciocho emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

C. Deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. SAY-PCM/1184/17, Programa Interno No.698/17 de fecha 16-diciembre de mayo de 2017-dos mil diecisiete, emitido oficio en el cual constituye una Dictaminación Aprobatoria en materia de Protección Civil, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

- 11. 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.
- 12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda darseles.
- 14. 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.
- 15. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluentes de personas o que presten servicios al público.
- 16. Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, azoteas y estacionamientos previendo la instalación de cámaras de video así como de iluminación necesaria en cada caso.
- 17. Deberá instalar contenedor con tapa y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de residuos los cuales no deberá permitir escurrimiento.



[Handwritten signature]

Aspecto Ambiental

12. 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.



Generales

Durante la etapa de operación. -

- 11. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 10. Deberá de colocar mamparas o tapales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la ampliación en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
- 9. Antes de iniciar y durante las actividades de ampliación 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.mt.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.
- 8. 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.
- 7. 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.
- 6. 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.
- 5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 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.
- 3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.



Ruido y/o Vibraciones

13. 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.

14. 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 09:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

15. 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.

16. 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

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

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

19. 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.

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

21. 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

22. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

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

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

26. 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

Handwritten initials and marks at the top right of the page.



Handwritten signature and initials.

Desarrollo Urbano

E. En cuanto a Vialidad deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/099/2018, de fecha 21-veintuno de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección Técnica de

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



establecimiento.

35. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

34. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico doble tubular y los anuncios instalados en la fachada del establecimiento, deberá presentar copia del refrendo 2018, de lo

Imagen Urbana

33. 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 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 05-cinco 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.

Reforestación

32. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
31. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen. de 24 horas.
30. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
29. 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.
28. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

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

Deberán 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

Handwritten initials and numbers: "E3" and "12"



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

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Adolfo Ruiz Cortines, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Adolfo Ruiz Cortines, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

3)

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

a) Para la avenida Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, 25.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.

El predio no presenta trámite de alineamiento vial. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento 2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

2)

El proyecto presenta un plano antecedente aprobado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León para Bodega con número de registro 626/79, de fecha 6 de Julio de 1979, en el cual se autoriza estacionamientos colindantes a la avenida Ruiz Cortines, tal y como se dispone en el presente proyecto a revisión. Considerando lo anterior el propietario y titular del desarrollo queda obligado a cumplir con los siguientes alineamientos en materia vialidad.

1)



Handwritten marks: '3', 'Q', and a signature.



- 13) 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 desarrollo.
 - 12) 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.
 - 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 ocasionen problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 - 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.
 - 9) El acceso vehicular a los cajones deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y 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 a los accesos 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.
 - 7) 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.
 - 6) 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 cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 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.

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: La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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



010508

SCS / EAM / eals

LIC. HECTOR FRANCISCO REYESLOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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



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 resuelven y firman los C. C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**



1000
1000
1000
1000
1000

1000
1000

