



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. de Oficio: SEDUE 7598/2018

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000070-16

ACUERDO ADMINISTRATIVO

- En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de julio del año 2018-dos mil dieciocho.----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000070-16**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 16-dieciseis de febrero del 2016-dos mil dieciseis, 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 Publica Numero 2,133 - dos mil ciento treinta y tres, de fecha 05-cinco días del mes Enero del año 2,016-dos mil dieciseis, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público Titular de la Notaria Pública Numero 12-doce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; y la existencia legal de dicha Sociedad mediante Escritura Publica Numero 9568- nueve 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 Angel Villalobos Magaña , Notario Público Titular de la Notaria Pública Numero 09-nueve del Distrito Federal; arrendatario del inmueble ubicado en la **AVENIDA ADOLFO RUIZ CORTINES N° 3020 ESQUINA CON AVENIDA JOSE JUAN HINOJOSA, COLONIA SAN JORGE**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **70) 30-020-058 y 30-020-064**; acompañando Contrato de arrendamiento de fecha 29-veintinueve de agosto del año 2015-dos mil quince, ratificado ante la fe del Licenciado Norberto Jesús De La Rosa Buenrostro, Notario Público Titular Número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta número 12,183-doce mil ciento ochenta y tres, de fecha 01-primer de Septiembre del 2015-dos mil quince; 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 de los inmuebles antes citado, los cuales cuentan con una superficie de terreno de 160.50 metros cuadrados y 176.00 metros cuadrados, que juntos conforman una superficie total de 336.50 metros cuadrados, con una construcción existente de 685.05 metros cuadrados, de los cuales 150.21metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 534.84 metros cuadrados, por regularizar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura número 25,911 veinticinco mil novecientos once, de fecha 17-diecisiere de Diciembre del 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Victor W. Garza Salinas Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene el Contrato de Compraventa del Bien Inmueble a favor de Mauricio Azcarraga Bortoni, como propietario del inmueble identificado con el expediente catastral 30-020-058
2. Escritura Pública Número 25,920-veinticinco mil novecientos veinte, de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Victor W. Garza Salinas, Notario

1/12

013565



Público, Titular de la Notaria Publica Numero 67- sesenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León ; la cual contiene el contrato de Compra Venta de Bien Inmueble a favor de Mauricio Azcarraga Bortoni, como propietario del inmueble identificado con el expediente catastral 30-020-064.

3. 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 Mendez Zorrilla, Notario Público Titular de la Notaría Publica 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 Ortega, 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 y 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 Fracción 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 4 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, 157, 158, 159, 160 fracciones 1 a IX, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 5 Fracciones I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 Fracciones IV y IX, 20, 23, 25, 26 último párrafo, 27,30,91, 94, 106, 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 PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO(lote 058); y CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO (lote 064)** **Es relevante mencionar que de acuerdo a lo señalado en el 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 los predios en cuestión insertos en una zona **HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO**, la matriz de compatibilidad de uso de suelo del plan vigente señala que el giro solicitado de **3.9.2 CASAS DE EMPEÑO** 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 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 22 de febrero del 2016 se hace constar que al momento de la visita se pudo constar que en el predio no se realizan trabajos de construcción, demolición ó remodelación alguno y se da uso de casa de empeño.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 534.84 metros cuadrados, por regularizar, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

| | M2 Existentes | M2 por Regularizar | M2 por demoler | M2 totales | Desglose de áreas |
|--------------|------------------|-----------------------|-------------------|---------------|--|
| Planta baja | 302.05 | 251.98 | 50.07 | 251.98 | Cuenta con las siguientes áreas: área de exhibición, área de atención, sala de espera, caja, oficina, bóveda, baños, escaleras almacén, baños, comedor empleados, escaleras y estacionamiento descubierto con capacidad para 03-cajones. |
| Nivel 1 | 241.25 | 191.18 | 50.07 | 191.18 | Área de almacén, baño y escalera |
| Nivel 2 | 141.75 | 91.68 | 50.07 | 91.68 | Área de almacén y escaleras |
| Total | 685.05 | 534.84 | 150.21 | 534.84 | CASA DE EMPEÑO con 03-cajones de estacionamiento |

V.- Que el proyecto de Edificación cumple con los Lineamientos Urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo (vigentes), al encontrarse el predio en cuestión inserto en una zona HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO; le son aplicables los siguientes lineamientos Urbanísticos: de acuerdo a la superficie total de 336.50 metros cuadrados, y que se desglosan de la siguiente manera : un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (252.37 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (251.98 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **2.5 veces** (841.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.59 veces (534.84 metros cuadrados); **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.12** (40.38 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (50.62 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (84.12 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (84.52 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es hasta 05-cinco y el proyecto presenta 03-tres 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 2.64 metros de nivel.

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 Cumbres, donde para el uso de Casa de Empeño, se requiere 1-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 22.40 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones y para la actividad de Almacén propio del local se requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, y conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con 282.86 metros cuadrados de unidad básica de servicios, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; resultando un total de 03-tres cajones, los cuales resuelve con 03-tres 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 0140/2018, dentro del dictamen LTA-000008/2018, de fecha 22 de octubre 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 Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/142/2018, de fecha 13-trece de Marzo 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 09 - nueve de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la avenida Adolfo Ruiz Cortines N° 3020 esquina con Juan José Hinojosa, en la colonia San Jorge de Monterrey Nuevo León, e identificado con los números de expedientes catastrales 30-020-058 y 30-020-064, 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(en la forma en que se indica), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la avenida Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio, b) Para la avenida Juan José Hinojosa 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 dieciseis, elaborado por el Arquitecto Jesus Hermosillo Zavala, con número de cédula profesional 4161353, respecto al inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 del Municipio de Monterrey Nuevo León, anexa lo siguiente:

1. 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.
2. Escrito de fecha 22-veintidos de junio 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.

XII.- En materia de Seguridad Civil, la **Dirección Municipal de Protección Civil**, con No. de oficio SAY-PCM/0216/17/, Programa Interno PIPC N° 125/17 de fecha 02-dos de febrero de 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual informa que Su Programa Interno de Protección Civil, fue **DICTAMINADO DE MANERA APROBATORIA**, en un predio ubicado en la Prolongación Ruiz Cortines N°3020, Colonia San Jorge, 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 ADOLFO RUIZ CORTINES N° 3020 esquina con AVENIDA JUAN JOSE HINOJOSA, COLONIA SAN JORGE**, de esta Ciudad e identificado con los números de expedientes catastrales **70) 30-020-058 y 30-020-064**, los cuales cuentan con una superficie de terreno de 160.50 metros cuadrados y 176.00 metros cuadrados, que juntos conforman una superficie total de 336.50 metros cuadrados, con una construcción existente de 685.05 metros cuadrados, de los cuales 150.21 metros cuadrados son por demoler, para quedar una construcción total de 534.84 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 el Arquitecto Ana Laura Arredondo Guajardo, con cédula profesional 8991687, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo, además de considerar lo siguiente:**
- a. La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.

5/12

013302

ORIGINAL SED URBANO Y ECOLOGIA MONTERREY



- b. 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.
- c. 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 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 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 150.21 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:**
- 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.).
 - 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
 - Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **CASA DE EMPEÑO**.
 - Deberá habilitar físicamente los 84.52 metros cuadrados de área libre y 50.62 metros cuadrados de área verde que indica en el proyecto que al efecto se autoriza.
 - Queda totalmente obligado a mantener en función los 03-tres cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo.
 - 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).

- g) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- h) 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.
- 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 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/142/2018, de fecha 13-trece de marzo 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 Adolfo Ruiz Cortines deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros medidos del eje central de la Avenida hacia el predio.

7/12

- b) Para la Avenida Juan José Hinojosa deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- 2) 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.

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.

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 Adolfo Ruiz Cortines, 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.

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.

- 7) 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.

- 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) El Desarrollador 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.
 - 10) 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.
 - 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 0140/2018, dentro del dictamen LTA-000008/2018, de fecha 22-veintidos de enero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia 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), siendo los límites de 68 dB (A) de las 09:00 a las 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. 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.

9/12

6. 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

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

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
19. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
20. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.



J. S. 19

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

Reforestación

23. 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 01-un árbol), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 02-dos árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

24. En caso de contar con el permiso de los anuncios instalados en la fachada del establecimiento, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

H) En materia de Seguridad Civil deberá respetar lo indicado en su Programa Interno de Protección Civil que de acuerdo al escrito emitido por la **Dirección Municipal de Protección Civil**, con No. de oficio SAY-PCM/0216/17, Programa Interno PIPC N° 125/17 de fecha 02-dos de febrero de 2017-dos mil diecisiete fue **DICTAMINADO DE MANERA APROBATORIA**.

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 apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará

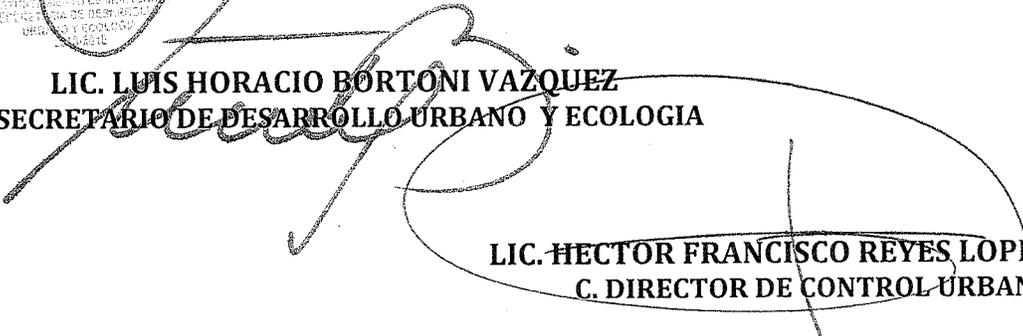
11/12

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


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

SCS / EAM / gm