



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



16 de Marzo del 2017

No. de Oficio: SEDUE 4624/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000427-15

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "TELEFONOS DE MEXICO" S.A.B DE C.V CON DOMICILIO EN AVENIDA PARQUE VIA No. 198, DELEGACION CUAUHTEMOC, MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Presente.

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

-En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de Marzo del 2017-dos mil diecisiete.-

VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000427/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. RENE RODRIGUEZ MORENO**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TELEFONOS DE MEXICO" S. A. B. DE C. V.**, en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la calle **AGUATURMA No.5101, COLONIA PASEO DE LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **60.019-032**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE USO DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y TIENDA DE APARATOS ELECTRICOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 2,098.07 metros cuadrados, con una construcción de 2.769.00 metros cuadrados previamente autorizada, con una construcción por regularizar total de 39.00 metros cuadrados.

1. Escritura Pública Número 2-dos, de fecha 28-veintiocho de Febrero de 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Enrique González Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 6-seis; la cual contiene el contrato de compra venta de los siguientes inmuebles, lote No. 32 con una superficie de 420.00 metros cuadrados, lote No. 34 con una superficie de 420.00 metros cuadrados, lote No. 36 con una superficie de 418.00 metros cuadrados, lote No. 33 con una superficie de 420.00 metros cuadrados, lote No. 35 con una superficie de 420.00 metros cuadrados, posteriormente se fusionaran en un solo lote con superficie de 2,098.07 metros cuadrados, a favor de la Sociedad denominada **"COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V."** como propietaria de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 60-019-032.

2. Escritura Publica Número 112,937-ciento doce mil novecientos treinta y siete, de fecha 26-veintiseis de Febrero del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Homero Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito



CIUDAD DE MONTERREY

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Federal; en la cual se hace constar la compulsión de los estatutos sociales vigentes de "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V. acreditando así la constitución de dicha sociedad.

3. Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Enero del 2014-dos mil catorce, celebrado por el Sr. Gustavo Vázquez Márquez, en representación de la Sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V., en carácter de arrendadora, y por el Sr. Rene Rodríguez Moreno en representación de la empresa denominada "TELEFONOS DE MEXICO", S.A.B. DE C.V., en carácter de arrendataria; copia del contrato que fue cotejado por el Licenciado José Alejandro Morales Garza, Notario Público Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Municipio; tomándose razón del mismo bajo el número 18,812-dieciocho mil ochocientos doce, de fecha 17-dieciséis de Marzo del 2015-dos mil quince; respecto de los inmuebles ubicados en la calle Aguaturma No.5101, Colonia Paseo de las Mitras, de este Municipio, con superficie total de 2,098.07 metros cuadrados e identificados con los números de expedientes catastrales 70-60-019-032.

4. Escritura Publica Número 40,050-cuarenta mil cincuenta, de fecha 05-cinco de Marzo del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, en carácter de Titular de la Notaria Publica Numero 29-veintinueve del Distrito Federal, actuando como Suplente y en el Protocolo de la Notaria Publica Numero 73-setenta y tres de la Ciudad de México, Distrito Federal, por Licencia concedida a su titular, el señor Licenciado Francisco Javier Mondragón Alarcón; en la cual la sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes al Sr. Gustavo Vázquez Márquez.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2016-2018

5. Escritura Publica Número 106,514-ciento seis mil quinientos catorce, de fecha 25-veinticinco de Agosto del año 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Homero Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito Federal; en la cual la sociedad denominada "TELEFONOS DE MEXICO" S.A.B. DE C.V., hace constar el poder especial a favor del Licenciado Rene Rodríguez Moreno.

6. Escritura Publica Numero 137,771-ciento treinta y siete mil setecientos setenta y uno, de fecha 12-doce de Diciembre del año 2006-dos mil seis, otorgada por el Licenciado Luis Felipe del Valle Prieto Ortega, Notario Número 20-veinte del Distrito Federal; en la cual se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "TELEFONOS DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la cual se acordó reformar el texto de la Cláusula Primera de los Estatutos Sociales de la Sociedad, para ajustar su denominación social a lo señalado en el Artículo 22-veintidos de la ley del Mercado de Valores, habiendo quedado redactada de la siguiente manera: "Primera.- los comparecientes constituyen una Sociedad Anónima Mercantil de Capital Variable que se denomina "TELEFONOS DE MEXICO", esta denominación irá seguida de las palabras "SOCIEDAD

8
e
d

4



ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE”, o sus abreviaturas “S.A.B de C.V”, encontrándose los siguientes.-

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de plano (1 de 1) de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas como fecha del 20 de Mayo de 1986, Registrado bajo el No. 850 y autorizado por la Secretaria de Asentamiento Humanos y Planificación bajo el oficio No. 609/86, No. Exp.582/86 de fecha 15 de Abril de 1986.

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 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 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción IX, 20, 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículos Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 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 NORTE, DISTRITO URBANO VALLE VERDE**, en donde la Zona es Clasificada como **(CAI)-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos solicitado para **2.2.2 Tienda de Aparatos Eléctricos** y **3.9.4 Oficinas Administrativas** son considerados como **PERMITIDOS**.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,808.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

8
c
e



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



	M2 AUTORIZADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	712.00 m2		712.00 m2	Fosa de cables, cisterna y equipo hidroneumático.
PLANTA BAJA	939.00 m2	39.00 m2	978.00 m2	Acceso a Tienda, cajero, mantenimiento, cajas, subestación, atención a clientes, almacén, distribuidor general, baños, rectificadores, sala de baterías, cuarto de climas, máquina de emergencia, escaleras y estacionamiento descubierto para 11-cajones.
1er ENTREPISO	233.00 m2		233.00 m2	Atención al cliente, almacén, comedor y escaleras
1er NIVEL	783.00 m2		783.00 m2	Sala automática, uninet valle verde, sala automática, equipo de climas, sala automática y escaleras
2do ENTREPISO	51.00 m2		51.00 m2	Almacén
2do NIVEL	51.00 m2		51.00 m2	Almacén
Total	2,769.00 m2	39.00 m2	2,808.00 m2	OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y TIENDA DE TIENDA DE APARATOS ELECTRICOS CON 11-ONCE CAJONES.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2,098.07 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (1,573.55 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.47 (978.00 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (20,980.70 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.34 veces (2,808.00 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (524.51 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.53 (1,120.00 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (314.71 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.04 (78.17 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de 12, ya que el proyecto presenta 6 niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido 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 es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 6.12 metros en su nivel, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.



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

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 11 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Tienda de Aparatos Eléctricos	30.00	M2	181.14	6 cajones		
Almacén	235.00	M2	901.72	4 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	10- CAJONES					

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

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 28 de Septiembre del 2015 se observó al momento de la visita que la propiedad se da uso de oficinas y atención al cliente de empresa de telefonía y en la propiedad no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno, tras un recorrido por las instalaciones se pudo constar que la edificación encontrada sí corresponde a lo requerido en el plano del proyecto presentado y no existe ningún elemento que impida el libre acceso al lote.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número **115-343**, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de **Oficinas Administrativas y Tienda de Aparatos Eléctricos**, en relación al predio ubicado en la Calle Aguaturma No.5101, Colonia Paseo de las Mitras e identificado con el número de Expediente Catastral (70)-60-019-032, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 2333/2016 dentro del expediente LTA-0433/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

8
e
d
q



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



IX.- El solicitante presento Carta de Reporte de Evaluación Estructural realizado por el Arq. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con cedula profesional 816480, el cual se manifiesta como Asesor en seguridad estructural y perito responsable de obra.

X.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió el siguiente Dictamen, mediante oficio número DT/V/784/2015 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Calle Aguaturma No.5101, Colonia Paseo de las Mitras, e identificado con el número de Expediente Catastral (70)60-019-032 en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación para Avenida Abraham Lincoln deberá respetar un ancho de 38.50 metros y 19.25 metros del eje central de la avenida hacia el predio, calle Aguaturma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y respetar el ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y TIENDA DE APARATOS ELECTRICOS**, en la Calle Aguaturma No.5101, Colonia Paseo de las Mitras, el cual tiene un superficie total de 2,098.07 metros cuadrados, con una construcción de 2.769.00 metros cuadrados previamente autorizada, con una construcción por regularizar total de 39.00 metros cuadrados.

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

- A) Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2, 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**
- B) Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**



1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Oficinas Administrativas y Tienda de Aparatos Eléctricos** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **11- once cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
7. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
11. **Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la 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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

C) Deberá dar cumplimiento a lo señalado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. mediante Reporte número 115-343, de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de Oficinas Administrativas y Tienda de Aparatos Eléctricos, en relación al predio ubicado en la Calle Aguaturma No.5101, Colonia Paseo de las Mitras e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)-60-019-032, en el



Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/784/2015 de fecha 23-veintitres de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. Abraham Lincoln deberá respetar un ancho total de 38.50 metros, 19.25 metros del eje de la Avenida hacia el predio.
 - b) Para la calle Aguaturma 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.

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

2. El Predio cuenta con afectación vial por la Avenida Abraham Lincoln, 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 quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Avenida Abraham Lincoln, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que le lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previsto, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. 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.
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 Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros como mínimo. Así mismo, los



cajones de estacionamiento dispuestos paralelamente al pasillo de circulación o en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00 metros por 2.70 metros.

5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres 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 arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. El pasillo de circulación vehicular deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.
8. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de acceso ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
9. Los propietarios o titulares de 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.
10. El Desarrollo deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, 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 el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
11. Los propietarios o titulares 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.

E) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 2333/2016 dentro del expediente LTA-0433/2015, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

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

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**



3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 22:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

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

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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



[Firma manuscrita]



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



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

Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis 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 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 6-seis árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 12-doce árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

23. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán 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 los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2006-2018



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

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



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

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

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

SCS / EAM / *[Signature]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Enrique Estrada Leal siendo las 11:20 horas del día 27 del mes de Abril del 2017.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limón G.
FIRMA *[Signature]*
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE ENRIQUE ESTRADA LEAL
FIRMA *[Signature]*