



**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA "TELEFONOS DE MEXICO"  
S.A.B DE C.V, 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 19-diecinueve días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete.-----

---**VISTO.-** El expediente administrativo No. L-000429-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. Rene Rodríguez 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 **FISICOS NO. 225 COLONIA TECNOLÓGICO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **31-013-018**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 982.02 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 1,419.40 metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 4,768-cuatro mil setecientos sesenta y ocho de fecha 06-seis de Abril de 1996-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 27-veintisiete, dos, ambos con ejercicio en este Municipio; la cual contiene el contrato de compra venta de Bienes Inmuebles a favor de la Sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V." como propietaria del inmueble ubicado en la calle físicos no. 225 Colonia Tecnológico con superficie de 982.02 metros cuadrados.
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 Federal; en la cual se hace constar la compulsión de los estatus sociales vigentes de "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V. acreditando así la constitución de dicha sociedad.
3. Mediante instrumento Número 24,978-veinticuatro mil novecientos setenta y ocho, de fecha 12-doce de Noviembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría número 19-diecinueve del Distrito Judicial de Tlalnepanfla, con residencia en Huixquilucan, Estado de México, la empresa denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor del Señor Juan Manuel Arellano Reséndiz.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Enero del 2015-dos mil quince, 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 Acta número 18,805-dieciocho mil ochocientos cinco, respecto del inmueble ubicado en la calle Físicos no. 225 Colonia Tecnológico con superficie de 982.02 metros cuadrados.
5. 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

82  
19  
CO



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.

6. Escritura Publica Número 106,514-ciento seis mil quinientos catorce, de fecha 25-veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Homero Diaz Rodríguez, Notario Público Número 54-ciencia 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.
7. 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 Estatus 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 ira seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE", o sus abreviaturas "S.A.B de C.V".

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, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 288, 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 f), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 157, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 163, 164 y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 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, vigente al resolverse la presente.

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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS** se considera como **PERMITIDO**, resultando por lo tanto informar que 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 enunciados 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje."

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,419.40 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

#### DESGLOSE DE ÁREAS

	(m2) por Regularizar	Total (m2)	Distribución
Sótano	95.00	95.00	Escaleras, área de sótano.
Planta Baja	429.70	429.70	Estacionamiento descubierto para 12-doce cajones, circulación vehicular, caseta, escaleras, comedor, Baños, área de climas, site, almacén, cuarto de emergencia, bodega, equipo de fuerza.



GOBIERNO MUNICIPAL  
Mezzanine



MONTERREY

LA GRAN CIUDAD

SECRETARÍA DE

**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

	42.50	42.50	Equipos de climas.
Primer Nivel	138.20	138.20	Escaleras, área de oficinas recepción almacén y site con doble altura,
2 Nivel	342.80	342.80	Escaleras, oficina comedor, archivo, escaleras, baños.
Tercer Nivel	371.20	371.20	Escaleras, baños, bodegas, sala de juntas, oficinas recepción, archivo, área de café, oficinas gerencia.
Total	1,419.40	1,419.40	-----

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

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 982.02 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (736.51 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.44 (429.70 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 1.70 (1,669.43) metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 1.44 (1,419.40 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (245.50 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.56 (552.32 metros cuadrados); y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15(147.30 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11(103.50 metros cuadrados) por lo tanto NO CUMPLE con el coeficiente de área verde, sin embargo al tratarse de una regularización es aplicable lo señalado en el Artículo 166 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey, que indica lo siguiente: " Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan. En caso de no poder cumplir con el coeficiente de área verde (CAV) este podrá ser compensado con arbolado según previo dictamen que al efecto emita la Secretaria, considerando el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey. Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado"; Ahora bien, en respuesta a lo anterior La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaria, una vez que el interesado acredita la antigüedad citada, mediante el oficio número 0147/2017 de fecha 16-dieciseis de enero del 2017-dos mil diecisiete hace mención que **se deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 08-ocho arboles de la especie encino, con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido 1.20m de altura**, por lo cual el interesado para dar cumplimiento anexa factura número 1962 de fecha 26-veintiseis de enero del 2017-dos mil diecisiete expedida por Viveros Saldívar; Número de Niveles máximos permitidos: 4-cuatro Niveles, y el proyecto presenta 04-cuatro niveles, con una altura máxima por nivel de 4.00 metros y el proyecto presenta 8.40 metros, por lo cual al ser aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 645/17, de fecha 14-catorce de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, indica que de acuerdo a la distribución arquitectónica y al giro solicitado es factible la altura prevista de 8.40 metros lineales de nivel de piso terminado al nivel superior de losa.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de Oficinas Administrativas, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 262.48 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 9-nueve cajones; para el uso de Almacén requiere 01-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 458.00 metros cuadrados por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones, dando un total de 11-once cajones los requeridos; solucionando el proyecto con 12-doce cajones dentro del predio.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 12-doce de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el inmueble se le da uso de oficinas administrativas, el inmueble coincide con los planos entregados para dicha inspección.

S. E. P. 19  
Q



VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C., emitió Dictamen Técnico de fecha 03-tres de agosto del 2015-dos mil quince con reporte No. I15-389, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Edificio de Oficinas en el predio ubicado en la calle Físicos, No.225, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-013-018, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2331/2016 y expediente número LTA-000401/2015, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DT/V/690/2015, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

X.- La antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha treinta y uno de agosto del 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la calle Físicos No. 225, Colonia Tecnológico e identificado con el número de Expediente Catastral (70)31-013-018, en la cual señala que en los estudios de vialidad NO se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, sin embargo deberá respetar lo siguiente: a) Para la calle Físicos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

XI.- Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b para regularización, acompaña Estudio de Revisión Estructural de fecha Enero del 2015-dos mil quince realizado por la empresa SIA, SERVICIOS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA, y firmada por el Arquitecto Juan Francisco Villanueva Rodríguez con cédula profesional 816480, para el inmueble ubicado en la calle Físicos, No.225, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-013-018, en el que concluye que el inmueble está construido y no representa ningún riesgo para el uso de suelo de Oficinas Administrativas que se le pretende dar.

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, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la calle **FISICOS NO. 225 COLONIA TECNOLÓGICO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **31-013-018**, el cual se conforma de una superficie de 982.02 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 1,419.40 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 y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

*S. O. 14*



B) ERNO M. DEBERÁ CUMPLIR AL INICIO DE ACTIVIDADES Y EN TODO MOMENTO CON TODAS Y CADA UNA DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES Y/O LINEAMIENTOS:



SECRETARÍA DE

# DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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** 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 como mínimo.
  7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **103.50 metros cuadrados de área de Jardín** que presenta el proyecto.
  8. 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.
  9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  10. **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.**
  11. 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.
  12. **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.**
  13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C) Deberá respetar lo indicado por La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L., A.C., mediante Dictamen Técnico de fecha 03-tres de agosto del 2015-dos mil quince con reporte No. I15-389, en el cual emite las recomendaciones en cuanto a protección contra incendio y seguridad humana para el uso de Edificio de Oficinas en el predio ubicado en la calle Físicos, No. 225, Colonia Tecnológico, en el Municipio de Monterrey N. L., con el expediente catastral 31-013-018, en el cual, una vez se cumplan las recomendaciones emitidas en dicho reporte estará sujeto a inspección -verificación por parte de dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa autoridad a quien deberá notificarse sobre el cumplimiento de las mismas y la que actuara en consecuencia.
- D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/690/2015, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:
1. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de 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 calle Físicos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
  2. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.



3. El proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones de estacionamiento dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros para vehículos ligeros. Se podrán aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
4. 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 obstáculos fijos o móviles, que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
5. Debido a que el acceso vehicular tienen doble sentido de circulación, deberán respetar un ancho de acceso mínimo de 6.00 metros, de acuerdo al Artículo 64 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Los pasillo de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
7. Con respecto a los vehículos utilizados por el personal que da mantenimiento a la Central Telefónica, deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de vialidad y Tránsito".
8. 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 a estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
9. 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 determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
10. 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.

**E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No 2331/2016 dentro del expediente LTA-000401/2015 Emitido dentro del, de fecha 24-veinticuatro de junio del 2016-dos mil dieciséis por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, 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 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:30 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.
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.

S. O. E. 19



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.
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 02-dos arboles 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 06-seis árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 08-ocho 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.

Handwritten initials/signature



**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 03 tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** 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 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.

**SEXTO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el aperebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 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.

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



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

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

SCS / EAM / kama

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_