



24 de Abril de 2017

No. de Oficio: SEDUE 4867/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000432/2015

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
SOCIEDAD DENOMINADA "TELEFONOS DE MEXICO",
S. A. B. DE C. V.**

**DOMICILIO: AV. PARQUE VIA No. 198, DELEGACIÓN
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 24-veinticuatro días del mes de Abril del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000432/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. JAIME ANTONIO NOVALES GUDIÑO**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TELEFONOS DE MEXICO" S. A. B. DE C. V.**, quien es Arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida **RAMÓN CORONA No. 1102 COLONIA INDUSTRIAL**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 08-148-024**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL DE VENTA Y EXHIBICIÓN DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 5,433,245 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 2,318.92 metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 8436-ocho mil cuatrocientos treinta y seis, de fecha 08-ocho de Octubre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Díaz Ballesteros, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve del Distrito Federal; 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 identificado con el expediente catastral 08-148-024.
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 compulsu 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 Tlalnepantla, 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 y otros.
4. 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." y se establecio que todos los poderes que hubiere conferido con anterioridad, subsistirán en sus términos, hasta en tanto la propia Sociedad no los modificare, limitarse o revocarse con posterioridad.

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 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. Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Enero del 2014-dos mil catorce, celebrado por el C.P. 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 Lic. 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 en su momento fué cotejado por el Licenciado Jose Alejandro Morales Garza, Notario Público Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Municipio; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 18,804-dieciocho mil ochocientos cuatro, de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2015-dos mil quince; respecto de los inmuebles ubicados en la Av. Ramón Corona Norte 1102 de la Colonia Industrial, de este Municipio, con superficie total de 5,433.24 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 08-148-024.
7. Escritura Publica Número 147,311-ciento cuarenta y siete mil trecientos once, de fecha 14-catorce de Noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Homero Diaz Rodriguez, Notario Publico 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 Arquitecto Jaime Antonio Novales Gudiño.

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 II, 283 Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción V, 288 Fracciones I a VI, 290, 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 e), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y fracción III punto 3.9 y 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VII, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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.- 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 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una Zona Clasificada como **ZT-ZONA INDUSTRIAL Y DE TRANSICION**.



[Firma manuscrita]

donde el uso solicitado para 2.2.2 VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.14.11 TELEFONIA se consideran como PERMITIDOS, 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: Las 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 11 de Septiembre de 2015, actualmente el uso de suelo que se le da es de oficinas de Telmex, servicio al cliente, áreas administrativas y de personal, se realizó el recorrido en la totalidad de las instalaciones donde se observaron diferencias que se marcan en el plano oficial, no se observó áreas jardinadas (por lo que se realizó por parte del solicitante una compensación de arbolado de acuerdo a: factura No. 1906 de fecha 15 de Diciembre del 2016 que avala la compra de 43- árboles encino de 2" diámetro de tronco a 1.20 metros de altura.) y si cuenta con los cajones de estacionamiento indicados en el plano del proyecto.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,318.92 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1,155.92	1,155.92	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 60-CAJONES, ATENCION AL CLIENTE, AREA DE VENTAS, AREA DE CAJAS, BAÑOS, AREA DE MANTENIMIENTO, ALMACEN, OFICINAS, LOCKERS, REGADERAS, COMEDOR, BAÑOS Y ESCALERAS
1 NIVEL	377.00	377.00	AREA DE OFICINAS, SALA AUTOMATICA, BAÑOS, ALMACEN, ESCALERAS
2 NIVEL	377.00	377.00	AREA DE OFICINAS, BAÑOS, ALMACEN Y ESCALERAS
3 NIVEL	377.00	377.00	AREA DE OFICINAS, ALMACEN, BAÑOS Y ESCALERAS.
AZOTEA	32.00	32.00	AREA DE ALMACEN Y ESCALERAS
Total	2,318.92	2,318.92	OFICINAS Y VENTA DE APARATOS ELECTRICOS CON ESTACIONAMIENTO PARA 60- SESENTA CAJONES

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 5,433.245 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (4,074.94 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.21 (1,155.92 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.5 veces (19,016.35 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.42 (2,318.92 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (1358.31 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.79 (4,277.32 metros cuadrados) y CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.12 (651.99 metros cuadrados como mínimo), en cuanto al área verde se realizó una compensación de arbolado de acuerdo a lo establecido en el Artículo 166 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio Monterrey, el cual a la letra dice: "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 el 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 Secretaría, considerado el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey". Para acreditar la antigüedad el interesado anexó copia de Historial de la construcción emitida por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON en fecha 26 de Agosto del 2016, por la cual certifico y hace constar la antigüedad de la construcción desde el 02 de Mayo de 1966, posteriormente el 09 de Enero de 2009 mediante el Programa de Modernización Catastral se modificó la construcción a 1,572.00 metros cuadrados, misma que figura registrada al día 26 de agosto de 2016 en el Padron Catastral del Estado. Por otra parte realizó una compensación de árboles, esto lo justifica ya que presenta Factura No. 1906 de fecha 15 de Diciembre del 2016 que avala la compra de 43- árboles encino de 2" diámetro de tronco a 1.20 metros de altura. Lo anterior de acuerdo a evaluación de la Dirección de Ecología mediante oficio No. 4571/2016 de fecha 25 de Noviembre del 2016. Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 7-siete, ya que el proyecto presenta 05-cinco niveles, de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; con la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, y el proyecto presenta 2.80 metros, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado reglamento.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro; se requiere para el uso de Local Venta de Aparatos, 1-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 172.50 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 07-siete cajones; para el uso de Oficinas Administrativas, 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 299.50 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 10-diez cajones; y para el uso de Almacén (propio de los giros anteriores), 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 574.90 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones; generándose un total de 20-veinte cajones la exigencia requerida; solucionando el proyecto con 60-sesenta cajones dentro del predio, según se advierte en plano de proyecto presentado.

VII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 2328/2016 dentro del dictamen LTA-000402/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciseis, 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.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal 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/692/2016, de fecha 15-quinze de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante y estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. M.C. Oswaldo Martínez Rodríguez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

IX.- La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, emitida por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado Ramon Corona No. 1102, e identificado con el número de expediente catastral 08-148-024, 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 calle Ramón Corona deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras; b) para la calle Miguel Dominguez deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras; y c) Para la calle Ignacio Vallarta deberá respetar su limite de propiedad de acuerdo a escrituras; d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

X.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha Enero del 2015-dos mil quince, elaborado por Servicios de Ingeniería y Arquitectura signado por el Arquitecto Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE URBANISMO
LÍNEAS 1100-1101
2010-2019

número de cédula profesional 816480, respecto al inmueble que nos ocupa, en el cual señala que, la construcción se encuentra en buenas condiciones estructurales para uso de Oficinas Administrativas de Telefonía y Atención al Cliente debido al correcto y buen mantenimiento de la edificación, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XI- La Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, mediante escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para detectar, corregir y adecuar áreas de riesgo, en el proyecto de Edificio de Oficinas (Telmex Corona), a ubicarse en la calle Corona No. 1102, esquina calle José Miguel Domínguez, Centro de Monterrey, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 08-148-024, según se hace constar en el reporte **115-344**; y 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. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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 DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL DE VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la calle **RAMON CORONA No. 1102, DE LA COLONIA INDUSTRIAL**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **70) 08-148-024**, el cual se conforma de una superficie de 5,433.245 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 2,318.92 metros cuadrados.

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 cumplir al inicio de actividades con 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, altura de las edificaciones, áreas libres, 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 de LOCAL DE EXHIBICION Y VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble en cuestión.
4. **Queda totalmente obligado a mantener en función los 20-veinte cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo, y el proyecto presenta 60-sesenta cajones, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.**
5. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
6. Deberá 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. 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.
9. 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.

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/692/2016, de fecha 15-quince de Diciembre del 2016-dos mil dieciseis, 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 y al alineamiento vial emitido por esta secretaría.
 - a) Para la calle Ramón Corona deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b) Para la calle Miguel Domínguez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
 - c) Para calle Ignacio Vallarta deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (Solo en los ochavos)

- 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) De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros como mínimo.
- 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 ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 6) Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

- 7) Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros para los cajones de estacionamiento con una disposición a 90 ° con respecto al mismo pasillo. Para los cajones dispuestos a 45 grados con respecto al pasillo de circulación se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 4.00 metros. Lo anterior de conformidad con el artículo 65 del reglamento de zonificación y usos de suelo.
- 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 estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

S. P.

- 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 podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
 - 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.
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio 2328/2016 dentro del dictamen LTA-000402/2015 de fecha 24- veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciseis, 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 generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a las 17:30 horas (horario propuesto en la ficha para ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma etc., deberán estar orientadas 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.

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

No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

12. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

15. 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

16. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
17. 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.
18. Deberá instalar contenedores con tapas para almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
19. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
20. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuo generados.

Reforestación

21. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 13-trece árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 30-treinta árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 43-cuarenta y tres 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

22. 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.
23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

D. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte numero I15-344, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 08-148-024, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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.

S. r. M.



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 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 apereibimiento 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. E. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario y 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

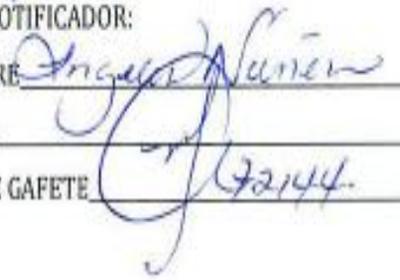

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

J. SCS / EAM / g/m

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Enrique Estrada Real siendo las 9:40 horas del día 17 del mes de Julio del 2017.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE Angel Nunez

FIRMA 

NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE ENRIQUE ESTRADA REAL

FIRMA 