



No. de Oficio: SEDUE5930/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000434-15

**ACUERDO**

---En Monterrey, Nuevo León, a los 31-treinta y un días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
---**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000434-15**, 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. SALVADOR RESENDEZ CADENA**, 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 calle **AMSTERDAM No. 4101, del Fraccionamiento INDUSTRIAL-COMERCIAL LINCOLN**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **30-211-001**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) PARA CENTRO DE TRABAJO (EDIFICIO ADMINISTRATIVO, DE SERVICIOS, ALMACEN Y SUBESTACIÓN) PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble antes citado, tiene una superficie total de 13,485.18 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 3,446.00 metros cuadrados, con 135.00 metros cuadrados por regularizar, resultando en 3,581.00 metros cuadrados de construcción total.

1. Escritura Pública Número 989-novecientos ochenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de julio de 1987- mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Juan José Flores Rodríguez, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 28-veintiocho con ejercicio en este Municipio; a favor de la Sociedad denominada **"COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V."** el contrato de compraventa por el cual adquiere el inmueble identificado con el expediente catastral 30-211-001.
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 estatutos vigentes de **"COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V.** acreditando así la constitución de dicha sociedad.
3. Copia simple del 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 su 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 su carácter de arrendataria; respecto del inmueble ubicado en la calle **Ámsterdam No 4401, Fracc. Lincoln**, de este Municipio, con superficie total de 13,485.18 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 30-211-001.
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, 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.
5. 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 Notaria Numero 19-diecinueve del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con residencia en Huixquilucan, Estado de México; en el cual la sociedad denominada **"COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V.**, otorga poder al Sr. Gabriel Figueroa Correa.
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 ira seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE", o sus abreviaturas "S.A.B de C.V".

7. 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. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**UNICO.** - Presenta copia simple de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas de fecha 13-trece de Julio de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, Registrado bajo el No. 1390-89, lo respecto a una construcción total de 3,446.00 metros cuadrados, para un Centro de trabajo (Edificio Administrativo, de Servicios, Almacén y Subestación), ubicado en la calle Ámsterdam y N. Zelandia No. 4400, e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)30-211-001.

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, 187, 191 fracciones V y X, 286, 287, 288, 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 f), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.1, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 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 VII, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 20, 33, 125 y 152 del Reglamento para las construcciones del Municipio; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública 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 de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Monterrey, autorizo dentro del expediente administrativo número 1390-89, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para **Licencia de Uso de Suelo, de Construcción** (obra nueva), para **Centro de Trabajo (Edificio Administrativo, de Servicios, Almacén y Subestación)**, conforme al **Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, 1988 -2010**, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey contenidos en el Plan antes citado, el predio se encuentra en el **DISTRITO G9**, en una zona que es clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el 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, resultando viable la presente solicitud, toda vez que siga cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, desglosándose de la siguiente manera:

Superficie a dictaminar		13485.18	metros	cuadrados
Lineamientos.	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	10113.89	0.15	2061.00

*Handwritten signature/initials*

C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.00	13485.18	0.27	3581.00
AREA LIBRE	0.25	3371.30	0.85	11424.18
Área Jardinada	0.12	1618.22	0.18	2406.60
Niveles Máximos de Altura	8	Niveles	2 Niveles	
Altura máxima por nivel	4	Metros		

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,581.00 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	AUTORIZADA EXISTENTE	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
Planta Baja	1726.00 m2		1726.00 m2	Acceso principal a los edificios de: -Atención al cliente con: sala de juntas, oficinas (10), archivo, baños, lockers, escaleras, cuarto de climas, almacén. -Edificio de Servicio con: equipo hidroneumático, escaleras, bodega, área de lockers y vestidores, baños y regaderas, cubo de instalaciones, oficinas (2), taller. -Área de Almacén con baños, oficina, site. (4) salas de capacitación -Alta tensión: Oficinas con bodega (2), cuarto de limpieza y alta tensión. Área jardinada, caseta y 156-ciento cincuenta y seis cajones de estacionamiento descubierto.
1er. Nivel	200.00 m2	135.00 m2	335.00 m2	-Centro de trabajo (Atención al cliente) con: sala de usos múltiples, áreas de almacén, secretaria, oficinas (4), sala de capacitación (3), recepción, baños, lockers, escaleras, comedor y equipo de climas. - Edificio de Servicio con: escaleras, bodegas, área de vestidores, baños y regaderas, sala de computo.
2do. Nivel	895.00 m2		895.00 m2	-Centro de trabajo: Escaleras, baños, lockers, comedor, equipo de climas, oficinas (6) y área de almacén.
3er. Nivel	570.00 m2		570.00 m2	Escaleras, almacén, azotea
<b>Total</b>	<b>3446.00 m2</b>	<b>135.00 m2</b>	<b>3,581.00 m2</b>	<b>CENTRO DE TRABAJO (EDIFICIO ADMINISTRATIVO, DE SERVICIOS, ALMACEN Y SUBESTACIÓN.</b>

IV.- En lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la establecida en la citada autorización (conforme lo que establece al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, 1988 -2010), para los predios ubicados en el Distrito G9, conforme a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el proyecto presenta 156-ciento cincuenta y seis cajones de estacionamiento; conforme a la regularización de 135.00 metros cuadrados del proyecto, sigue resultando el mismo requerimiento ya que la unidad básica de servicio no se modificó, los cuales resuelve manteniendo habilitados los 156-ciento cincuenta y seis cajones de estacionamiento requeridos en las autorizaciones presentadas.

V.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 06-seis de octubre del 2015-dos mil quince, se observó al momento de la visita que el uso que se le está dando al inmueble es de oficinas, estacionamiento y reparación de unidades de Telmex, áreas exteriores e interiores si corresponden con los planos, no se observan obstáculos que obstruyan los cajones de estacionamiento indicados en el proyecto.

VI.- Los interesados acompaña Oficio No. DPCE-CAE-2186-2015, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la H. Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual tiene a determinar que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el número **DPCE-CAE-PI-3444/2015**. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.

**VII.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 1620/2017 dentro del expediente LTA-000090/2017 de fecha 03-tres de mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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.

**VIII.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Estudio de Revisión Estructural, que contiene el análisis estructural para la regularización, elaborado por el Arquitecto Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con Cedula Profesional número 816480, mediante el cual señala que la construcción satisface el requerimiento de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción.

**IX.-** De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió mediante oficio número DT/V/691/2015 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2015-dos mil quince, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto, 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.

**X.-** 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 Ámsterdam No. 4101, Colonia Lincoln e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 30-211-001, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en ochavos), a) Para la calle Nueva Ámsterdam deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, b) Para la calle Nueva York deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, c) Para la calle Nueva Zelanda deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá de respetar ochavos 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 **AUTORIZA la LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) PARA CENTRO DE TRABAJO (EDIFICIO ADMINISTRATIVO, DE SERVICIOS, ALMACEN Y SUBESTACIÓN) PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble ubicado en la calle AMSTERDAM No. 4101, del Fraccionamiento INDUSTRIAL-COMERCIAL LINCOLN e identificado con el número de Expediente Catastral (70)30-211-001, el cual tiene un superficie total de 13,485.18 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 3,446.00 metros cuadrados, con 135.00 metros cuadrados que se regularizan, resultando 3,581.00 metros cuadrados de construcción total.

**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 4 al 4 de 4), 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 otorgado en el antecedente para **Centro de Trabajo (Edificio Administrativo, de Servicios, Almacén y Subestación)** 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. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **156-ciento cincuenta y seis cajones de Estacionamiento** que tiene el proyecto.
  6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **300.00 metros cuadrados de área de Jardín** 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) El interesado acompaña Oficio No. DPCE-CAE-2186-2015, de fecha 16-dieciseis de diciembre del 2015-dos mil quince, emitido por la H. Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual tiene a determinar que cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, con el número DPCE-CAE-PI-3444/2015. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/691/2015 de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la antes denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Plano autorizado, 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 calle Nueva Ámsterdam deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras
    - b) Para la calle Nueva York deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras
    - c) Para la calle Nueva Zelanda deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a las escrituras
    - d) En las esquinas formadas por la intersección de estas 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 Municipio de Monterrey 2013-2025.

3. El Proyecto deberá cumplir con el 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.
4. 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
5. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y su 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.
6. Debido a que los accesos vehiculares 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.
7. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición de 90° grados con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros. Para los cajones de estacionamiento dispuestos a 60 grados con respecto al mismo pasillo se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 5.00 metros. Lo anterior de conformidad 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
8. El Proyecto no especifica si se contempla el acceso de vehículos de servicio. Tomando en cuenta las dimensiones de los cajones, los espacios libres y el área para maniobras vehiculares, no deberá utilizar vehículos con capacidad de carga superior a 3.5 toneladas. Al respecto, en caso de emplear este tipo de vehículos, deberá cumplir con el artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey el cual establece lo siguiente. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00 metros y un ancho mínimo de 3.00 metros.
9. 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.
10. Queda prohibido tener vehículos de servicio sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
12. El Proyecto 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 determinará en su caso solicitar podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
13. 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 ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1620/2017 dentro del expediente LTA-000090/2017, de fecha 03-tres de mayo del 2017-dos mil diecisiete, 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 17:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar 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 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 48-cuarenta y ocho 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 78-setenta y ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 126-ciento veintiséis 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 Suelo y 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.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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 apereibimiento 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 firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y 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 / eat