



No. de Oficio: SEDUE/6039/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000437-15

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES S.A DE C.V.  
CON DOMICILIO EN; RIO PANUCO #38.-4to PISO COL.  
CUAUHTEMOC MEXICO D.F.;  
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 18-dieciocho días del mes de Enero del año 2018-dos mil Dieciocho.-----

---**VISTO**.- El expediente administrativo No. **L-000437-15**, 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 **COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES S.A DE C.V.** del inmueble ubicado en la Avenida San Francisco N° **2691**, en la **Col. Lomas de San Francisco**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **12-122-027**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Número 4,560 Cuatro Mil Quinientos Sesenta de fecha 12-doce de Julio del 1990-mil novecientos noventa, pasada ante la fe del Juan José Flores Rodríguez, Titular de la Notaría Pública Número 28- veintiocho de este Municipio; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 670.02 metros cuadrados, con una construcción total de 2,768.90 m2 de los cuales 2,121.40 m2 son Previamente Autorizados y 647.50 metros cuadrados que se Regularizaran. Presentando la siguiente documentación:

1. Escritura Publica Número 106,514-ciento seis mil quinientos catorce, de fecha 25-veinticinco de agosto de 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; hago constar PODER ESPECIAL que otorga "TELEFONOS DE MEXICO" en la cual se hace constar al señor licenciado Rene Rodríguez Moreno.
2. Escritura Publica Número 112,937-ciento doce mil novecientos treinta y siete, de fecha 26-veintiseis de febrero de 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; hago constar la compulsas de los estatus sociales vigentes de "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES", sociedad anónima de capital variable, a solicitud del señor ingeniero Adolfo Cerezo Pérez.
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, Gabriel Figueroa Correa, José Ismael Santillán Arteaga, Jorge Antonio Bosques Molina, Vicente Noé Cuevas Castro, Oscar Alfredo Ruiz Rosas, Enrique Gonzales Rubio y José Rosado Vázquez.
4. Escritura Publica Número 137,771-ciento treinta y siete mil setecientos setenta y uno, de fecha 12-doce de diciembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Luis Felipe del Valle Prieto, Notario Público Número 20-veinte, inscrita en el primer distrito público de la propiedad y del comercio de esta capital en el Folio Mercantil número cinco mil doscientos veintinueve, se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "TELEFONOS DE MEXICO" sociedad anónima de capital variable (actualmente "TELEFONOS DE MEXICO", sociedad anónima bursátil de capital variable), celebrada el día cinco de diciembre del año dos mil seis; hago constar la compulsas de los estatus sociales vigentes de "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES", sociedad anónima de capital variable, a solicitud del señor ingeniero Adolfo

Cerezo Pérez.



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 mi carácter Titular de la Notaria Publica Numero veintinueve del Distrito Federal, actuando como suplente y en el Protocolo de la Notaria Publica setenta y tres de esta ciudad, por el licenciado concedida a su titular, el señor licenciado Francisco Javier Mondragón Alarcón, hago constar; LOS PODERES, que otorga y confiere la sociedad mercantil denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Apoderado General el señor ingeniero Carlos Fernando Robles Miaja, otorga en favor del señor Gustavo Vázquez Márquez.
6. Escritura Publica Número 147,311-cuarenta y siete mil trescientos once, de fecha 14-catorce de noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Homero Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito Federal; hago constar el PODER ESPECIAL que "TELEFONOS DE MEXICO" sociedad anónima bursátil de capital variable, representada por el señor ingeniero Carlos Fernando Robles Miaja, Apoderado General de la Sociedad, otorga en favor del señor arquitecto Jaime Antonio Novales Gudiño. Encontrándose los siguientes:

### ANTECEDENTES

**UNICO.** - Presenta copia de planos (1 de 1) de fecha de 16 de agosto de 1985, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas con Numero de Registro 2006, donde se autoriza La Licencia Municipal de Construcción para Estacionamiento y Oficinas, en el predio Ubicado en Av. San Francisco No°2691 Col. Lomas de San Francisco e identificado con el expediente catastral 12-112-027, con una superficie de terreno de 670.02 m2 y 2,121.40 m2 de Construcción.

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, 286, 287, 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, 158, 159, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 INDEPENDENCIA** en una zona indicada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINA ADMINISTRATIVA** se consideran como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: los que en una zona determinada ocupan 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje".

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 2,768.90 m2 de los cuales 2,121.40 m2 son autorizados y por regularizar de 647.50 metros cuadrados, distribuidos en 5 niveles, conforme a la siguiente distribución de áreas:



**DESGLOSE DE ÁREAS**

AUTORIZADA	EXISTENTE	REGULARIZACION	TOTAL	Comentarios
<b>SOTANO</b>	514.90 m2		514.90 m2	Cuenta con: Bodega, Fosa de cables, Equipo Hidráulico, Elevador y 11 cajones cubiertos.
<b>PLANTA BAJA</b>	535.50 m2	22.50 m2	558.00 m2	Cuenta con: Bodega, Fosa de cables, Distribuidor General, WC.Hombres, Elevado, vigilancia, distribuidor general y 12 cajones cubiertos.
<b>1 NIVEL</b>	535.50 m2	22.50m2	588.00 m2	Cuenta con: oficinas, secretaria, WC Hombres, WC Mujeres, sala pcm, almacén, elevador, equipo de climas, sala automática, comedor, climas, sala de juntas y secretaria
<b>2 NIVEL</b>	535.50 m2	22.50 m2	588.00 m2	Cuenta con: oficinas, site, comedor, equipo de climas, escaleras, elevador, almacén y asistencia telefónica al cliente
<b>3 NIVEL</b>		558.00 m2	588.00 m2	Cuenta con: oficina, WC Hombres, WC Mujeres, archivo muerto, sala de juntas, bodega, equipo de climas, escaleras, elevador, asistencia telefónica al cliente
<b>4 NIVEL</b>		22.00 m2	22.00 m2	Cuenta con: elevador y escaleras
<b>Total</b>	<b>2,121.40 m2</b>	<b>647.50 m2</b>	<b>2,768.90 m2</b>	-----

IV.- En cuanto a Lineamientos Urbanísticos, cabe mencionar que de acuerdo al apartado de antecedentes de la presente resolución el predio ya cuenta con una autorización para el uso de Estacionamiento y Oficinas, con una construcción previamente autorizada de 2,121.40 metros cuadrados, en 04-cuatro niveles, cabe mencionar que en dicho proyecto le fue autorizado un desplante de 670.02 metros cuadrados de construcción en una superficie de 670.02 metros cuadrados, dejando el proyecto sin área libre, y en virtud de que el proyecto actual consta solamente Regularización y Uso de Edificación para Oficinas en Oficinas Previamente Autorizadas, así como también otorgar el uso de suelo para el mismo, conservando el área de desplante previamente autorizada, por lo tanto, como consecuencia lógica no es de aplicarse lineamientos urbanísticos.

V.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 18- de septiembre del año 2015-dos mil quince, al momento de la visita se pudo constar que Existe un inmueble que consta de planta baja, sótano y 4 niveles con uso actual de oficinas administrativas. La construcción existente no corresponde con respecto al plano de inspección en planta baja y sótano ya que se observa construcción no representada en plano, Los cajones de estacionamiento no corresponden al plano de inspección ya que existe construcción en áreas destinadas para estacionamiento en planta baja y sótano, eliminando 9 cajones.

Al presente trámite se anexa **Carta de Compromiso en la cual se compromete a habilitar los cajones de estacionamiento faltantes en el predio ubicado en la AV. San Francisco No 2691 en la colonia lomas de San Francisco**, firmada por el Arq. Salvador Resendez Cadena, en fecha 29 de septiembre 2016

VI.- La dirección de protección civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPCE-CAE-0079-2016 y registrado con el número DPC-ENL-CE-130/2015 de fecha 04 de febrero del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de protección civil para el giro de Oficinas administrativas, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble ubicado Av. San Fráncico N°2 691 Col. Lomas de San Francisco, e identificado con el número de expediente catastral 12-112-027, en el Municipio de Monterrey, N.L., 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, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha Enero del 2015-dos mil quince, elaborado por el Arq. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con Cedula Profesional No. 816480, mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble



que nos ocupa, se encuentra en excelentes condiciones físicas materiales (tanto en su obra de construcción de concreto como en toda su estructura de acero); que después de su inspección se puede asegurar que esta obra no presenta ningún tipo de afectación que puedan poner en riesgo la integridad física y/o material de las personas que ahí laboren o a sus visitantes, así como a las propiedades que con ella colindan; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**VII.-** Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la administración pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DT/V/715/2015, de fecha 08-Ocho de Octubre del 2015-dos mil quince, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, **siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.**

**VIII.-** 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, para los predios ubicados en el Distrito Ciudad Independencia; para el giro de Oficina, requiere 1-un cajón por cada 35 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 395.19 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 16-diesiseis cajones y para Bodega requiere 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con un área de unidad básica de servicio de 135.26 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 1-un cajón el cual se resuelve dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado generándose un total de 17 cajones de estacionamiento, los cuales cumplen dentro del predio; el cual se resuelve con 23 cajones de estacionamiento dentro del predio, según se advierte en el proyecto presentado.

**IX.-** En fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, se emite resolución alineamiento vial, por parte de la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. San Francisco, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, Para la Av. Loma Redonda, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros como mínimo en la esquina, se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No°3443/2016 dentro del expediente LTA-000414/2015, de fecha 01- de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, señalando 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.

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 **LICENCIA DE USO DE EDIFICACION Y CONSTRUCCIÓN** (Regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA SAN FRANCISCO N°2692 COL. LOMAS DE SAN FRANCISCO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **12-112-027**, el cual se conforma de una superficie total de 670.02 metros cuadrados, con una construcción total de 2,768.90 m2 de los cuales 2,121.40 m2 son Previamente Autorizados y 647.50 m2 que se Regularizan.

**A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

a) 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, etc.).



- b) 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.
- c) Deberá de respetar el uso de edificación para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio en cuestión.
- d) 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.
- e) 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 de monterrey, así como la Auditoria 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.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) 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.
- j) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B.** La dirección de protección civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPCE-CAE-0079-2016 y registrado con el numero DPC-ENL-CE-130/2015 de fecha 04 de febrero del 2016, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de protección civil para el giro de Oficinas administrativas, mediante el cual expuso las medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en los inmueble ubicado Av. San Francisco N°2691 col. Lomas de San Francisco , e identificado con el número de expediente catastral 12-112-027, en el Municipio de Monterrey, N.L., 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, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**C. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/715/2015, de fecha 08-Ocho de octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la 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 Presentado a revisión respeta las áreas viales (accesos, pasillos de circulación, cajones) de acuerdo al plano autorizado por la dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas con número de expediente 326-84 y fecha 1 de febrero de 1984. Tomando en cuenta lo anterior, queda condicionado a cumplir con los siguientes lineamientos.
- 2. 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 Av. San Francisco deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
  - b) Para la Av. Loma Redonda deberá respetar un ancho de 20.00 metros, 10.00 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
  - c) En la esquina formada por la intersección de ambas vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 3.00 metros.  
Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 3. El Predio cuenta con afectación vial por la Av. Loma Redonda, la cual está prevista dentro del plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para la Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.



4. El propietario quedara condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la Av. Loma Redonda, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedara obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
5. 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.
6. El proyecto deberá cumplir con el Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece que 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 2.50x 4.50 metros.
7. 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.
8. El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la vialidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos como postes o árboles colindantes al acceso.
9. Debido a que el acceso vehicular tiene doble sentido de circulación, deberán respetar un ancho de acceso mínimo de 6.00 metros, de acuerdo al Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey
10. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima de 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
11. Con respecto a los vehículos de mantenimiento que se resguardan en el inmueble, deberán 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.
12. 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.
13. 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 y tránsito.
14. 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.

**D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No°3443/2016 dentro del expediente LTA-414/2015 Emitido dentro del, de fecha 01-uno de septiembre 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:**

**Durante la etapa de operación. -**

**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 radio
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 ficha ambiental)
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el



Handwritten initials and a signature in the bottom left corner.

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 pervivir olores a predios colindantes.

#### **Contaminación del Agua**

13. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos 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 secretaria 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 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 12-doce árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 14-catorce 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**

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 establecido

**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 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.

**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 apereibimiento 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 C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el 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 / jhcc

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 \_\_\_\_\_