

Oficio No.: SEDUE 7650/2018
Expediente Administrativo L-000438-15

ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Julio el 2018-dos mil dieciocho. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-000438-15**, 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. 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 **JOSE ALVARADO No.1800**, Colonia **BUENOS AIRES**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **15-062-002**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) DE CENTRO DE CAPACITACION DE PERSONAL (PREVIAMENTE AUTORIZADO) A TELEFONIA, ANTENA TELEFONICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 23,852.30 metros cuadrados, en la cual se autorizó una construcción de 16,415.50 metros cuadrados de los cuales solo se construyeron 13,751.05 metros cuadrados, presentando el interesado, la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 8-ocho, de fecha 15-quince de Noviembre de 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Ávila, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 72-setenta con ejercicio en este Municipio; a favor de la Sociedad denominada **"COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V."** por el cual adquiere el inmueble identificado con el expediente catastral 15-062-002.
2. Escritura Publica Número 112,937-ciento doce mil novecientos treinta y siete, de fecha 26-veintiseis de Febrero del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Homero Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito Federal; en la cual se hace constar la compulsión de los estatus sociales vigentes de **"COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V.** acreditando así la constitución de dicha sociedad.
3. 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.
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"**.
5. 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 Sr. 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 Avenida José Alvarado No.1800, Colonia Buenos Aires, de este Municipio, con superficie total de 23,852.30 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 15-062-002.

6. 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 Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-ciencia y cuatro del Distrito Federal; en la cual la sociedad denominada "TELEFONOS DE MEXICO" S.A.B. DE C.V., otorga a través de su Apoderado General, el poder especial a favor del Arquitecto Jaime Antonio Novales Gudiño.

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de plano (1 de 1) autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Publicas de fecha 18-dieciocho de Abril de 1991-mil novecientos noventa y uno, Registrado bajo el No. 947-91, respecto a una construcción total de 16,415.50 metros cuadrados, para un Centro de Capacitación de Personal, ubicado en la Avenida José Alvarado No. 1800, Col. Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)15-062-002.

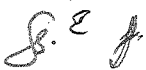
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente, y

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, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 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 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.1, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Que en base al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 9-nueve de Julio del 2015-dos mil quince, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 87, con fecha 13 de Julio del 2015 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 SUR , DISTRITO TEC** en una Zona Clasificada como **SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 3.14.11 TELEFONIA Y 6.3.1 ANTENA TELEFONICA son considerados como PERMITIDOS.**

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 13,751.05 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:



| | AUTORIZADA EXISTENTE | M2 TOTALES | DESGLOSE DE AREAS |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| SOTANO | 1,069.34 m ² | 1,069.34 m ² | Cisterna, hidroneumático, escaleras, elevador y fosa de cables |
| PLANTA BAJA | 5,261.43 m ² | 5,261.43 m ² | Acceso principal, vigilancia, sala de monitoreo, escaleras, baños, pasillo, distribuidor general, site marcatel, site bestel, site maxcom, site telecom, site avantel, site alestra, site Iusacell, oficina, almacén, recepción, sala de juntas, oficina, baño, secretaria, salida de emergencia, escaleras, baños, hidrante y elevador |
| NIVEL 0A | 316.17 m ² | 316.17 m ² | Escaleras, oficinas, comedor, almacén, y hueco de elevador |
| PRIMER NIVEL | 2,323.79 m ² | 2,323.79 m ² | Escaleras, elevador, baños, comedor, archivos, sala de junta, cubo de instalaciones, café, oficinas, equipo de aire acondicionado y sala automática. |
| NIVEL 1A | 271.80 m ² | 271.80 m ² | Escaleras, oficinas, archivo, departamento de administración, baños y hueco del elevador |
| SEGUNDO NIVEL | 1,615.19 m ² | 1,615.19 m ² | Escaleras, elevador, baños, baterías de alta tensión, equipo de aire acondicionado, alto voltaje, oficinas, almacén, sala pitti larga distancia, oficina director, cubo de instalaciones eléctricas. |
| NIVEL 2A | 294.96 m ² | 294.96 m ² | Escaleras, oficinas, baño, almacén, oficinas, secretaria y hueco del elevador. |
| TERCER NIVEL | 1,099.27 m ² | 1,099.27 m ² | Escaleras, elevador, baños, almacén, sala de fuerza CTI, equipo de aire acondicionado, Telcel, sala red inteligente, uninet site, oficinas, baterías alta tensión. |
| NIVEL 3A | 158.00 m ² | 158.00 m ² | Escaleras, almacén, baños y hueco de elevador |
| CUARTO NIVEL | 1,046.77 m ² | 1,046.77 m ² | Escaleras, elevador, baños, pasillo, equipo de aire acondicionado, baterías alta tensión, sala automática, uninet, sala automática, baterías alta tensión y almacén |
| NIVEL 4A | 158.00 m ² | 158.00 m ² | Escaleras, elevador, baños oficina, almacén y hueco de elevador |
| QUINTO NIVEL | 136.33 m ² | 136.33 m ² | Escaleras, cuarto de máquinas, equipo de elevador, almacén, site Telcel y Antena |
| Total | 13,751.05 m² | 13,751.05 m² | TELEFONIA, ANTENA TELEFONICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON ESTACIONAMIENTO PARA 289 CAJONES |

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 23,852.30 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (17,889.22 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.22 (5,261.43 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 veces (83,483.05 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.58 veces (13,751.05 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (5,963.08 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.78 (18,590.87 metros cuadrados); en relación al CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (3,577.85 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.15 (3,577.85 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximo permitidos que es de 12, ya que el proyecto presenta 10 niveles, de acuerdo a lo señalado en el cuadro de densidades y lineamientos urbanísticos contenido en el artículo 36 del

Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel es de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.80 metros, cumpliendo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada;

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: 289 cajones | OPINIÓN CUMPLE |
|--------------------------|------------------|-----|----------|------------|-------------------------------|-------------------|
| | CANTIDAD | UBS | M2 | REQUIERE | | |
| Telefonía | 45.00 | M2 | 830.50 | 18 cajones | | |
| Antena Telefónica | 150.00 | M2 | 169.00 | 1 cajón | | |
| Almacén | 400.00 | M2 | 4,133.00 | 10 cajones | | |
| Oficinas Administrativas | 45.00 | M2 | 839.01 | 19 cajones | | |
| REQUIERE UN TOTAL | 48- CAJONES | | | | | |

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

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24 de Agosto del 2016 se observó al momento de la visita que el uso que se le está dando al inmueble es de oficinas administrativas y telefonía de larga distancia y antena en azotea, la construcción coincide según los planos entregados al inspector, lado poniente plaza comercial sin número oficial, lado oriente oficinas administrativas sin número oficial, no existen obstáculos que obstruyen los cajones de estacionamiento indicados en proyecto.

VII.- El interesado acompaña documento de fecha 16-dieciseis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número 115-347, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas y recomendaciones de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de "Edificio de Oficinas (TELMEX)", en relación al predio ubicado en la Avenida José Alvarado No.1800, Col. Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-062-002, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No2302/2016 dentro del expediente LTA-000415/2015 de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- Carta del Asesor en Seguridad Estructural de fecha Enero del 2015-dos mil quince, realizado por el Arq. Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con cédula profesional 816480, el cual se manifiesta como evaluador estructural, considerando carga y el diseño según especificaciones, concluyendo que "la construcción se encuentra en buenas condiciones estructurales para su uso de oficinas Administrativas de Telefonía y Atención al Cliente debido al buen funcionamiento de la edificación".

X.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió mediante

oficio número DPTDU/V/635/2016 de fecha 09-nueve de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto y Estudio de Impacto Vial presentados por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

XI.- En fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al predio ubicado en la Avenida José Alvarado No.1800, Col. Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-062-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación para Avenida José Alvarado deberá respetar un ancho de 19.00 metros, respetando su límite de propiedad.

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

ACUERDA:

PRIMERO. - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) DE CENTRO DE CAPACITACION DE PERSONAL (PREVIAMENTE AUTORIZADO) A TELEFONIA, ANTENA TELEFONICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en el predio ubicado en la Avenida José Alvarado No.1800, Colonia Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastral (70)15-062-002, el cual tiene un superficie total de 23,852.30 metros cuadrados, en la cual se autorizó una construcción de 16,415.50 metros cuadrados de los cuales solo construyeron 13,751.05 metros cuadrados, (siendo por ello, estos últimos existentes autorizados).

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 al 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

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

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **48-cuarenta y ocho cajones** que requiere el proyecto.
6. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **3,577.85 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 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.**
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 documento de fecha 16-dieciseis de julio del 2015-dos mil quince, emitido dentro del Reporte número I15-347, por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., mediante el cual señala las medidas de prevención en el diseño y construcción, que se deberán implementar para el proyecto de "Edificio de Oficinas (TELMEX)", en relación al predio ubicado en la Avenida José Alvarado No.1800, Colonia Buenos Aires e identificado con el número de Expediente Catastrale (70)15-062-002, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

D) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/635/2016 de fecha 09-nueve de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en base al Estudio de Impacto Vial, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Para la Av. José Alvarado deberá respetar un ancho total de 19.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
2. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán medir 2.50 x 4.50 metros como mínimo. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con Respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
3. 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 arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.



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 (entrada y salida) deberá tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se propone con el doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTICULO 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 o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será 6.00-seis metros.

6. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros para 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.
7. 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.
8. 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 podrá solicitar el señalamiento vial o las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
9. 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. 2302/2016 dentro del expediente LTA-000415/2015, de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Generales

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

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

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

Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

12. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

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

Manejo de Residuos Sólidos

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

Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 06-seis árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 15-quince árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 21-veintiuno 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 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 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 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

SCS / EAM / seff

