



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**ACUERDO**

En Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciséis días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. L-440/2015, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. JAIME ANTONIO NOVALES GUDIÑO**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"TELEFONOS DE MEXICO" S. A. B. DE C. V.**, en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la Avenida **GONZALITOS No. 201 DE LA COLONIA LOS URDIALES**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **26-001-001**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL DE VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 2,711.66 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 714.92 metros cuadrados; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 59,299-cincuenta y nueve mil doscientos noventa y nueve de fecha 03-tres de Octubre de 1997- mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, Asociado con el Licenciado Manuel García Cirilo, Notario Público Titular de la Notaria Publica Numero 62-sesenta y dos, ambos con ejercicio en el Municipio de San Pedro Garza Garcia y Actuando en el Protocolo de este último; la cual contiene el contrato de compra venta de Bienes Inmuebles a favor de la Sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V." como propietaria de los inmuebles identificados con los expedientes catastrales 26-001-001, 26-001-002 y 26-001-004.
2. Escritura Publica Número 112,937-ciento doce mil novecientos treinta y siete, de fecha 26-veintiseis de Febrero del año 1997-mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Licenciado Homero Díaz Rodríguez, Notario Público Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito Federal; en la cual se hace constar la compulsión de los estatus sociales vigentes de "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V. acreditando así la constitución de dicha sociedad.
3. Mediante instrumento Número 24,978-veinticuatro mil novecientos setenta y ocho, de fecha 12-doce de Noviembre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría número 19-diecinueve del Distrito Judicial de Tlalneantla, con residencia en Huixquilucan, Estado de México, la empresa denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes, a favor del Señor Juan Manuel Arellano Reséndiz.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 01-uno de Enero del 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 carácter de arrendadora, y por el Sr. Rene Rodríguez Moreno en representación de la empresa denominada "TELEFONOS DE MEXICO", S.A.B. DE C.V., en carácter de arrendataria; copia del contrato que fue cotejado por el Licenciado Jose Alejandro Morales Garza, Notario Público Número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Municipio; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 18,823-dieciocho mil ochocientos veinte tres, de fecha 17-diecisiete de Marzo del 2015-dos mil quince; respecto de los inmuebles ubicados en la Av. Gonzalitos No. 201 de la Colonia Urdiales, de este Municipio, con superficie total de 2,711.66 metros cuadrados e identificados con los números de expedientes catastrales 26-001-001, 26-001-002 y 26-001-004.
5. Escritura Pública Número 40,050-cuarenta mil cincuenta, de fecha 05-cinco de Marzo del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, en carácter de Titular de la

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

8.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Notaria Publica Numero 29-veintinueve del Distrito Federal, actuando como Suplente y en el Protocolo de la Notaria Publica Numero 73-setenta y tres de la Ciudad de México, Distrito Federal, por Licencia concedida a su titular, el señor Licenciado Francisco Javier Mondragón Alarcón; en la cual la sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES" S.A. DE C.V., a través de su apoderado, otorga diversos poderes al Sr. Gustavo Vázquez Márquez.

- 6. Escritura Publica Número 147,311-ciento cuarenta y siete mil treientos once, de fecha 14-catorce de Noviembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Homero Diaz Rodriguez, Notario Publico Número 54-ciencienta y cuatro del Distrito Federal; en la cual la sociedad denominada "TELEFONOS DE MEXICO" S.A.B. DE C.V., hace constar el poder especial a favor del Arquitecto Jaime Antonio Novales Gudiño.
- 7. Escritura Publica Numero 137,771-ciento treinta y siete mil setecientos setenta y uno, de fecha 12-doce de Diciembre del año 2006-dos mil seis, otorgada por el Licenciado Luis Felipe del Valle Prieto Ortega, Notario Número 20-veinte del Distrito Federal; en la cual se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "TELEFONOS DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la cual se acordó reformar el texto de la Cláusula Primera de los Estatus Sociales de la Sociedad, para ajustar su denominación social a lo señalado en el Artículo 22-veintidos de la ley del Mercado de Valores, habiendo quedado redactada de la siguiente manera: "Primera.- los comparecientes constituyen una Sociedad Anónima Mercantil de Capital Variable que se denomina "TELEFONOS DE MEXICO", ésta denominación ira seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE", o sus abreviaturas "S.A.B de C.V".

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

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 286, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso b), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2.2 y fracción III punto 3.9 y 3.14, 15 fracción I, 16, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 52, 53, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 5 fracción I, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 106 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **2.2.2 VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, 3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.14.11 TELEFONIA** se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas

Handwritten signatures and initials: "14", "8", and a large "S" or "8" at the bottom left.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje."...

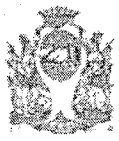
**III.-** De acuerdo a la visita de inspección, realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17-diesisiete de Septiembre del 2015-dos mil quince, se hizo constar que, existe un inmueble con actividad de tienda de telefonía (Telmex), cuenta con área de oficinas y almacén. La construcción existente si corresponde al plano de inspección.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 714.92 metros cuadrados, distribuidos en 01-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas: Área de estacionamiento con capacidad para 24 cajones, área de autoservicio, área de servicio al cliente, oficinas administrativas, almacén, cuarto de máquinas, baños, comedor y archivo.

**V.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 2,711.66 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (2,033.75 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.26 (714.92 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **10.00 veces** (27,116.60 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta **0.26** (714.92 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (677.91 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.74 (1,996.74 metros cuadrados) y **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (406.75 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.15 (407.70 metros cuadrados). Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de (+) 12, ya que el proyecto presenta 01-un nivel, de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; con la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros, y el proyecto presenta 3.90 metros, cumpliendo con el diverso artículo 39 segundo párrafo del citado reglamento.

**VI.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Mitras Centro; se requiere para el uso de Local Venta de Aparatos, 1-un cajón por cada 25.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 99.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 04-cuatro cajones; para el uso de Oficinas Administrativas, 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 65.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 02-dos cajones; para el uso de Telefonía, 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 325.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 13-trece cajones; y para el uso de Almacén (propio de los giros anteriores), 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, este cuenta con una área de unidad básica de servicio de 25.00 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 01-un cajón; siendo un total de 20-veinte cajones de exigencia; solucionando el proyecto con 24-veinticuatro cajones dentro del predio, según se advierte en plano de proyecto presentado.

**VII.-** La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número LTA-411/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**VIII.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/708/2015, de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución, así mismo, mediante oficio número DPTDU/V/312/2016, de fecha 16-dieciseis de Junio del 2016-dos mil dieciseis, la actual Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano realizó una aclaración acerca del Alineamiento Vial quedando si efecto lo establecido en el oficio antes mencionado, esto en lo que respecta solamente al alineamiento vial.

**IX.-** La solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 21-veintiuno de Julio del 2015-dos mil quince, emitida por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Gonzalitos No. 201, en la Colonia Urdiales e identificado con el número de expediente catastral 26-001-001, en el cual señala que en los estudios de vialidad **Si** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar lo siguiente: a) Para la Avenida Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; b) para la calle Nevado de Toluca deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio; y c) Para la calle Popocatepetl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; d) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

**X.-** El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha Enero del 2015-dos mil quince, signado por el Arquitecto Juan Francisco Villanueva Rodríguez, con número de cédula profesional 816480, respecto al inmueble que nos ocupa, en el cual establece que, la construcción se encuentra en buenas condiciones estructurales para uso de Oficinas Administrativas de Telefonía y Atención al Cliente debido al correcto y buen mantenimiento de la edificación, por lo que satisface los requerimientos de eficiencia estructural solicitados en los reglamentos vigentes de la construcción; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

**XI.-** La Dirección de Ingeniería Contra incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León A.C, mediante escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, emitió las recomendaciones para detectar, corregir y adecuar áreas de riesgo, en el proyecto de Edificio de Oficinas (Telmex Urdiales), a ubicarse en la Av. Gonzalitos No. 201, esquina calle Nevado de Toluca, Colonia Urdiales, e identificado con el número de expediente catastral 26-001-001, según se hace constar en el reporte I15-340; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a dicho Patronato a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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



**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA LOCAL DE VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, para el inmueble ubicado en la Avenida **GONZALITOS No. 201, DE LA COLONIA LOS URDIALES**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral **26-001-001**, el cual se conforma de una superficie de 2,711.66 metros cuadrados y una construcción por regularizar de 714.92 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. Deberá cumplir al inicio de actividades con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, áreas libres, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de LOCAL DE VENTA DE APARATOS ELECTRICOS, TELEFONIA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en los inmuebles en cuestión.**
4. **Queda totalmente obligado a mantener en función los 20-veinte cajones de estacionamiento, con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros que requiere el proyecto como mínimo, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.**
5. Deberá mantener físicamente habilitados y en buenas condiciones el área verde (jardín) que presenta en el proyecto.
6. 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).
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 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.
10. 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.
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

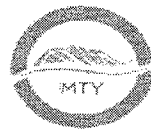
**B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/V/708/2015, de fecha 6-seis de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:**

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*[Handwritten signatures and initials]*



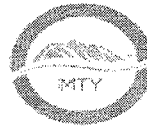
**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Av. Gonzalitos deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, respetando su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
- b) Para la calle Nevado de Toluca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Popocatepetl deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas formadas por la intersección de éstas vialidades deberán respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

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

- 2) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 3) 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 2.50 x 4.50 metros.
- 4) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles que dificulten la entrada y salida a los usuarios, así como postes o árboles colindantes al acceso.
- 5) Debido a que el acceso vehicular al estacionamiento 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 del Municipio de Monterrey.
- 6) Deberán respetar anchos de pasillos de circulación mínimos de 6.00 metros debido a que se proponen cajones dispuestos a 90 grados respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 65 de Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 7) Con respecto al cajero con drive thru, queda condicionado a garantizar las filas vehiculares exclusivamente al interior del predio, por lo que deberán contar con sistemas de cobro ágil. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar el cierre del mencionado cajero en caso de que su operación genere problemas de obstrucción a la vía pública.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 9) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- 10) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.



- C. **En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-411/2015 de fecha 14-catorce de Septiembre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá 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, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 8:00 a las 17:30 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 jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Emisiones al Aire**

7. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

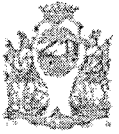
8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. 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.

**Contaminación del Agua**

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
17. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.



- 18. 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.
- 19. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

- 20. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 08-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 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 08-ocho árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 16-dieciseis 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**

- 21. En caso de contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado en el estacionamiento y los anuncios tipo "b" instalados en la fachada deberá presentar el refrendo 2015 de lo contrario deberá regularizarlos ante esta dependencia.
- 22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**D. En Materia de Seguridad deberá cumplir con las medidas de prevención en el diseño y construcción para el proyecto presentado, las cuales se señalan en el escrito de fecha 20-veinte de Julio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-340, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., lo anterior en relación al predio que nos ocupa, identificado con el número de expediente catastral 26-001-001, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, y los cuales están sujetos a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de 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 el artículo 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

8  
19





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. 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 / AEDC / mica / zynr