



Handwritten initials and numbers, possibly '50' and '12'.

1. Escritura Pública Número 21,440-veintun mil cuatrocientos cuarenta, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 1979-mil novecientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho con ejercicio en este Municipio; la cual contiene el contrato de compra venta de bienes inmuebles a favor de los CC. Conrado Ríos Villarreal y Blanca Esthela Cantú Rodríguez de Ríos respecto del inmueble identificado como lote 21, ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Fraccionamiento Villa del Río.
2. Escritura Pública Número 21,442-veintun mil cuatrocientos cuarenta y dos, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 1979-mil novecientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José G. Guzmán M., Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho con ejercicio en este Municipio; la cual contiene el contrato de compra venta de bienes inmuebles a favor de los CC. Conrado Ríos Villarreal y Blanca Esthela Cantú Rodríguez de Ríos respecto del inmueble identificado como lote 22 ubicado en la Avenida Alfonso Reyes, Fraccionamiento villa del Río.
3. Contrato de Arrendamiento de fecha 22-veintidos de mayo del 2013-dos mil trece, celebrado por los CC. Conrado Ríos Villarreal y Blanca Esthela Cantú Rodríguez, y la empresa denominada TORRECOM MEXICO S. de R. L. DE C.V. en carácter de arrendataria; copia del contrato que fue cotejado por el Licenciado José Juan Serna Ibarra, Notario Público Número 50-cincuenta, con ejercicio en el Primer distrito Notarial en el Estado y Notario Público del Patrimonio Inmobiliario Federal; tomándose razón del mismo bajo el Acta número 28,108/2014, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 21, Fraccionamiento villa del Río.
4. Escritura Pública Número 35,306-treinta y cinco mil trescientos seis, de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, en carácter de Titular de la Notaría Pública Número 218- doscientos dieciocho del Distrito Federal; en relación a la constitución de la sociedad denominada sociedad denominada "TORRECOM MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA PORMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, señalando como apoderado legal al C. Roberto Simón Woldenberg.

---En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de Mayo del año 2018-dos mil dieciocho. ---  
 ---VISTO.- El expediente administrativo No. L-000089-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Roberto Simón Woldenberg, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **TORRECOM MEXICO S. de R. L. DE C.V.** en su carácter de Arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ALFONSO REYES No. 21, FRACCIONAMIENTO VILLA DEL RIO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **32-124-021**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ANTENA DE TELECOMUNICACIONES en OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 472.52 metros cuadrados, con una construcción total de 1,059.60 metros cuadrados de los cuales 959.60 metros cuadrados son área autorizada y 100.00 metros cuadrados son por regularizar; para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

**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:**

Presente. -

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "TORRECOM MEXICO" S. de R. L. DE C.V. CON DOMICILIO EN PASEO DE LA REFORMA NO. 180 INT. SUITE 1200 COLONIA JUÁREZ CUAUHTEMOC C.D. DE MÉXICO.**

**INSTRUCTIVO**

No. de Oficio: SEDUE 6881/2018 ASUNTO: Expediente Administrativo L-000089-17



8.024

Las sanciones correspondientes...

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 GARZA SADA** en una zona indicada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **6.3.1 ANTENA DE TELECOMUNICACIONES** se considera como **CONDICIONADO**, resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciadados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:.... II **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presenten o especialidad y siendo complementarios de los predomnantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad

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 Fracciones I, 191 fracciones V y X, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 288, 293 Fracción I a V, 294 Fracciones 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 c), 11, 12 fracción VI, 13, 14 fracción VI punto 6.3, 15 fracción II, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 23, 25, 125, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León 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 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**CONSIDERANDO**

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

**UNICO.** - Presenta copia simple de planos por medio de los cuales la Dirección de Obras Públicas Municipales de Monterrey, bajo expediente 3430, en fecha 19- diecinueve de diciembre de 1979-mil novecientos setenta y nueve, aprobó la regularización de un edificio de oficinas y locales comerciales, en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes y Río la Silla, Colonia Villa del Río, con una construcción total de 959.60 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

5. Escritura Pública Número 39,632-treinta y nueve mil seiscientos treinta y dos, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2013-dos mil trece, otorgada por el Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, en carácter de Titular de la Notaría Pública Número 218- doscientos dieciocho del Distrito Federal; en la cual se hizo constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "TORRECOM MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, en el cual queda formalizado el cambio de modalidad de "TORRECOM MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, a TORRECOM MEXICO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE. Encontrándose los siguientes:





Handwritten initials and date: S. O. 29

V.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Dirección de Obras Públicas Municipales de monterrey, bajo expediente 3430, en fecha 19- diecinueve de diciembre de 1979-mil novecientos setenta y nueve, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes

Requerimiento IV.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/2653/2017, expediente número PC/794/15/18, y tarjeta folio número 1152/17, de fecha 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual otorgó los lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de antena de telecomunicaciones en el predio ubicado en la Calle Río la Silla no. 4620, Colonia Villas del Río, Monterrey e identificado con el expediente catastral 32-124-021, el cual está sujeto 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Requerimiento III.- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, sin embargo, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el oficio No. DPTDU/V/636/2017, de fecha 16- dieciséis de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, mismas que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución, y a las cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

Requerimiento II.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió los lineamientos en materia ambiental indicados en el oficio no. 1292/2017 dentro del expediente LTA-000106/2017, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala lineamientos en materia ambiental, respecto a la contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; mismos que serán precisados en el cuerpo de esta resolución y a los cuales deberá dar cabal cumplimiento para satisfacer este requerimiento.

IV.- Bajo los anteriores requerimientos exigibles para usos condicionados, en los términos anteriormente descritos, se tiene que, conforme a dicho Plan, el predio se encuentra en una zona indicada como CMI-CORRECTOR DE MEDIANO IMPACTO, por lo tanto, le son aplicables los Requerimientos II, III y IV, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

III.- Aunado a lo anterior cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, contempla usos siguientes requerimientos: I Predominancia: En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cinuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinada por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial (ZI) y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización de regularización de un edificio de **OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: "ARTÍCULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento".

VI.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 1,059.60 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

Distribución	(m2) Área autorizada	(m2) por Regularizar	Total (m2)
Planta Baja	316.80	-	316.80
1 Nivel	316.80	-	316.80
2 Nivel	326.00	-	326.00
3 Nivel	-	100.00	100.00
Total	959.60	100.00	1,059.60

VII.- Que de acuerdo a al antecedente presentado con expediente administrativo 30/30 de fecha 19- diecinueve de diciembre de 1979-mil novecientos setenta y nueve, anteriormente citado, en el cual no le fue exigible cumplir con lineamientos urbanísticos, y dado que el área de construcción por regularizar solicitada corresponde a la instalación de una antena ubicada en un tercer nivel misma que no afecta el desplante del edificio, por lo tanto, el proyecto sigue respetando áreas libres, y desplante del edificio señalados en dichas autorizaciones.

VIII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple de la siguiente manera; de acuerdo al antecedente presentado, para los giros de local comercial y oficinas no les fue exigible cumplir con un requerimiento de Cajones, sin embargo sigue manteniendo el espacio destinado para estacionamiento señalado en el plano de antecedente, y conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, para el giro de Antena, requiere 01-un cajón por cada 100 metros cuadrados, resultando la cantidad de 01-un cajón, y el proyecto presenta 07-siete cajones dentro del predio.

IX.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de 27-veintisiete de marzo del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que el uso que se le está dando al inmueble es de locales comerciales y oficinas. El plano entregado para inspección coincide con lo encontrado físicamente en la azotea con referente a la antena de telecomunicaciones.

X.- La Dirección Municipal de Protección Civil emitió Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/2653/2017, expediente número PC/794/15/18, y tarjeta folio número 1152/17, de fecha 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual otorgó los Lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de antena de telecomunicaciones en el predio ubicado en la Calle Río la Silla no. 4620, Colonia Villas del Río, Monterrey e identificado con el expediente catastral 32-124-021; el cual está sujeto 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

*J. O. P.*





*[Handwritten signature]*

**B) 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 contengan en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 2 a 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.**

**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:

**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 MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (REGULARIZACION) PARA ANTENA DE TELECOMUNICACIONES en OFICINAS Y LOCALS COMERCIALES PREVIAMENTE AUTORIZADOS, para el inmueble ubicado en la AVENIDA ALFONSO REYES NO. 21, FRACCIONAMIENTO VILLA DEL RIO, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 32-124-021, el cual se conforma de una superficie de 472.52 metros cuadrados, con una construcción total de 1,059.60 metros cuadrados de los cuales 959.60 metros cuadrados son área autorizada y 100.00 metros cuadrados son por regularizar.

**ACUERDA:**

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

**XIV.** - Que el interesado dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 288 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y dado que de acuerdo al artículo 3 fracción V del citado reglamento, la construcción conforme a sus características es considerado como Tipo 4b para regularización, acompaña **Reporte Estructural**, de fecha 26-veintiseis de julio del 2016-dos mil dieciséis, firmado por la Ingeniera Rosalía Correa Montero con cedula profesional número 3706913, en donde informa su responsabilidad de la Revisión Estructural para la regularización de la construcción para Antena (Torre de telefonía celular) en el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 21, Fraccionamiento Villas del Rio e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 32-124-021; anexado por el solicitante.

**XIII.** - La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Alineamiento Vial en fecha 26-veintiseis de septiembre del 2016-dos mil dieciséis, respecto al predio ubicado en la Calle Rio la Silla no. 4620, Colonia Villas del Rio e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 32-124-021, en la cual señala que en los estudios de vialidad SI se prevé la modificación al tramo de la vía pública, con la que colinda el predio, debiendo respetar lo siguiente: Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras. Para la Calle Rio Ramos, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras. en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

**XII.** - Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU/V/636/2017, de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2017-dos mil dieciséis, emitió Dictamen en materia de vialidad, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

**XI.** - La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 1292/2017 y expediente número LTA-000106/2017, de fecha 27-veintiseis de marzo del 2017-dos mil dieciséis, emitió dictamen en materia ambiental, donde se indican los lineamientos sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

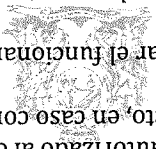
8.2.14

- 1. El Proyecto cuenta con un antecedente aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales con número de registro 3430. El proyecto que se presenta para esta nueva Licencia respeta la ubicación de la zona de estacionamiento, por lo que se condiciona a cumplir con las siguientes obligaciones:
- 2. El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo al plan de desarrollo urbano del municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por esta secretaría.

D) En materia de Viabilidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. DPTDU/V/636/2017, de fecha 16-diciembre de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

C) Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/2653/2017, expediente número PC/794/15/18, y tarjeta folio número 1152/17, de fecha 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorgó los Lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de antena de telecomunicaciones en el predio ubicado en la Calle Río la Silla no. 4620, Colonia Villas del Río, Monterrey e identificado con el expediente catastral 32-124-021; el cual está sujeto 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informar sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

- 12. Deberá cumplir con el Reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- C) Deberá respetar lo indicado por la Dirección Municipal de Protección Civil, mediante Dictamen técnico con Oficio No. SAY-PCM/D/2653/2017, expediente número PC/794/15/18, y tarjeta folio número 1152/17, de fecha 13-trece de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, en el cual otorgó los Lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de antena de telecomunicaciones en el predio ubicado en la Calle Río la Silla no. 4620, Colonia Villas del Río, Monterrey e identificado con el expediente catastral 32-124-021; el cual está sujeto 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, en consecuencia será a dicha dependencia quien deberá informar sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- 11. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizada por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- 10. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- 9. Deberá 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.
- 8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- 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.
- 6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 07-siete cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- 5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
- 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 quedará sin efectos la presente autorización. 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.
- 3. Deberá de respetar el uso de edificación para ANTENA DE TELECOMUNICACIONES que aquí se autoriza y OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES previamente autorizados, en el predio en cuestión.
- 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.
- 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.).





Handwritten initials: S. O. N.

4. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.

3. Las actividades, los equipos o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y 65 dB (A) de 22:00 a 6:00 horas.

**Ruido y/o Vibraciones**

**Aspecto Ambiental**

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.

**Generales**

E) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No 1292/2017, dentro del expediente LTA-000106/2017, de fecha 27-veintiséte de marzo del 2017-dos mil diecisiete por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

- 11. 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.
  - 10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasiona problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
  - 9. Con respecto al montaje de la antena, de conformidad con el artículo 38 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para tránsito y operación en la zona.
  - 8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito si autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para tránsito y operación en la zona.
  - 7. El acceso vehicular a los cajones de estacionamiento deberá 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, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida de los vehículos al estacionamiento.
  - 6. Los cajones deberán estar claramente delimitados con pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
  - 5. Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá ajustarse al indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento.
  - 4. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.
  - 3. 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.  
Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (solo en ochavo).  
de 3.00 metros.
- a) Para la Avenida Alfonso Reyes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
  - b) Para la Calle Río La Silla, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.
  - c) En la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

Handwritten initials and numbers: "108" and a signature.

medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**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

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

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.

**Imagen Urbana**

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 Itracción VII) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 03-tres árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 05-cinco 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.

**Reforestación**

21. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.  
20. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
19. Los residuos orgánicos generados en el predio no deben permanecer almacenados por más de 24 horas.

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

**Manejo de Residuos Sólidos**

15. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.  
14. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

**Contaminación del Agua**

12. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
11. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Emissiones al Aire**

10. 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.  
9. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.  
8. 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.  
7. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.  
6. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

**Contaminación del Suelo**

5. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.





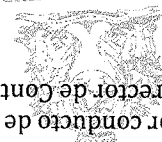


EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE  
FIRMA  
NO. DE CAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE  
FIRMA

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 \_\_\_\_\_

M. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015 - 2018



LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO  
S.C.S. / A.B.D.C. / K.A.M.P.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

**SEPTIMO.** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notificábase personalmente al Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, Secretario

**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, respuestas, 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 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los edificios, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**QUINTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercbir 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.

**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 el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**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.

