



Gobierno  
de  
—  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Domicilio. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

**INSTRUCTIVO**

**PROPIETARIO: COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V.  
TITULAR: RADIO MOVIL DIPSA, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:**

**Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000005-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés. -----

**VISTO**, el expediente administrativo L-000005-22, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, por los C.C. RAUL ANTONIO RIVERO LAING Y JAIME ANTONIO NOVALES GUDIÑO, en representación de las Sociedades RADIO MOVIL DIPSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V., ostentándose como titular y propietaria respectivamente, del predio ubicado en la AVENIDA JOSE ALVARADO, NÚMERO 1800, COLONIA BUENOS AIRES, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY e identificado con el expediente catastral número 70)15-062-002, solicitud a través de la cual se pretende obtener, las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de 23,852.30 metros cuadrados, donde se proyecta realizar una construcción (ampliación) de 250.00 metros cuadrados.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS, firmada por C.C. RAUL ANTONIO RIVERO LAING Y JAIME ANTONIO NOVALES GUDIÑO, en representación de las Sociedades RADIO MOVIL DIPSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V., respectivamente.

**SEGUNDO.** Los solicitantes anexan la siguiente documentación:

**I. Para acreditar la propiedad o posesión del inmueble que nos ocupa:**

- a. Presenta Escritura Pública Número 8-ocho, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de Febrero del 1985- mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Javier García Ávila, Notario Público en ejercicio en este municipio, Titular de la Notaría Pública número 72-setenta y dos, con ejercicio en este municipio y Notario del Patrimonio Inmueble Federal; la cual contiene un Contrato de Compra Venta, a favor de COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Registrada en el Registro público de la Propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 6759, Volumen 204, Libro 170, Sección I Propiedad, de fecha 14-catorce de Agosto de 1986-mil novecientos ochenta y seis.



- b. Presenta Contrato de Arrendamiento de fecha 1°-primero de Enero del 2022-dos mil veintidos, Certificado ante la fe del Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 195-ciento noventa y cinco de la Ciudad de México tomándose razón del mismo bajo el registro de cotejos número 27,407-veintisiete mil cuatrocientos siete de esta fecha del libro de registro de cotejos número 22; celebrado por la CIA. DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V. representada en este acto por el Arq. Jaime Antonio Novales Gudiño en su carácter de propietario del inmueble (el Arrendador) y RADIOMOVIL DIPSA S.A. DE C.V., representada en este acto por el Lic. Ernesto Carlos Leyva Pedrosa (Contrato de Arrendatario).

**II. Para justificar el interés jurídico y personalidad, acompaña lo siguiente:**

a. Presenta copia simple de Escritura Publica Número 10,784-diez mil setecientos ochenta y cuatro, en la ciudad de México, de fecha 27-veintisiete de Septiembre de 1924-mil novecientos veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Nicolás Tortolero y Vallejo, Notario Público de esta Capital de la Notaría Pública Número 39-treinta y nueve del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "COMPAÑÍA DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES" SOCIEDAD ANÓNIMA.

b. Presenta copia simple de Escritura Publica Número 74,997-setenta y cuatro mil novecientos noventa y siete, en la ciudad de México a los 2-dos días del mes de Junio de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Graciano Contreras Saavedra, Notario Número 54-cincuenta y cuatro del Distrito Federal; la cual contiene la PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "COMPAÑÍA DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES" S.A. y su transformación de SOCIEDAD DE CAPITAL FIJO A SOCIEDAD DE CAPITAL VARIABLE.; Inscrito en el Registro Público de Comercio en el Folio Mercantil Número 00004504, México D.F. de fecha 21 de Julio de 1981.

c. Presenta Instrumento Número 22,104-veintidos mil ciento cuatro, de fecha 6-seis de Septiembre del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría número 19-diecinueve del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con residencia en Huixquilucan, Estado de México; mediante la cual la "COMPAÑÍA DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Héctor Slim Seade, Otorga Poder General para actos de Administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás Entidades de la Republica Mexicana a favor del Ingeniero Jaime Novales Gudiño, Inscrita en la Dirección General del registro Público de Comercio en el folio mercantil número 4504, de fecha 10-diez de Octubre del 2000-dos mil.

d. Presenta copia de Escritura Publica Número 27,938-veintisiete mil novecientos treinta y ocho, en la ciudad de México, de fecha 14-catorce de Octubre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria Número 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "RADIOMOVIL DIPSA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, misma que fue certificada ante el Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Dieciocho del Distrito Federal, actuando como asociado de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario ciento noventa y cinco del mismo distrito, con registro de cotejo número 20,957 de esta fecha del Libro de Registro de Cotejos Número dieciocho, México D.F., a 11 de julio del 2012.

e. Presenta copia de Instrumento Número 46,633-cuarenta y seis mil seiscientos treinta y tres, en la ciudad de México Distrito Federal, de fecha 13-trece de Marzo del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe de la Licenciado Patricio Garza Bandala, Notario Número 18-dieciocho del Distrito Federal actuando como asociado en el protocolo de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria 195-ciento noventa y cinco del mismo Distrito; mediante



OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

la cual "RADIOMOVIL DIPSA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Licenciado Alejandro Cantú Jiménez, Otorga Poder General a los señores Alejandro Javier Rivero González, Francisco Javier Rivero Gómez, Humberto Raúl Rivero Gómez, Raúl Antonio Rivero Laing, Alfonso Prieto Argomedo, María Esther Martínez Gil y Luis Ricardo Gutiérrez Martín, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Folio Número : Folio Mercantil 13859\*, México D.F. 3 de Abril del 2012; misma que fue certificada ante la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notario 195-ciento noventa y cinco del Distrito Federal, con registro de cotejo número 23,329 de esta fecha del Libro de Registro de Cotejos Número diecinueve, México D.F., a 03 de Octubre del 2014.

f. Presenta Carta Poder Simple de fecha 11-once de Febrero del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual el C. Raúl Antonio Rivero Laing como apoderado legal de "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V. otorga poder a favor de Norma Alejandra Loredo Pérez.

g. Presenta Carta Poder Simple de fecha 23-veintitres de Agosto del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual el C. Raúl Antonio Rivero Laing y/o Jaime Antonio Novales Gudiño como apoderados legales de "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V. otorga poder a favor de Horacio Ali Andrade González, Maria Zarate Melia y como testigos

h. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Jaime Antonio Novales Gudiño (apoderado de "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V.).

i. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Raúl Antonio Rivero Laing (apoderado de "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V.).

j. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] (gestor del Trámite).

k. Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] (testigo).

**TERCERO. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:**

a. Presenta juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Previamente Autorizados, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, plano de localización, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

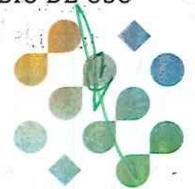
b. Presenta copia de recibo de pago con número de folio 3438-13705 de fecha 24 de enero del 2022, relativo al pago del predial 2022, para el predio identificado con el expediente catastral 15-062-002, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey.

c. Presenta 19- Fotografías del predio tema de este trámite.

d. Presenta copia simple de Comprobante de domicilio, expedido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha Abril del 2022.

e. Anexa copia simple de Alineamiento Vial con número de expediente administrativo TV-000075-22 de fecha 09 de Marzo del 2022.

f. Presenta copia simple de Instructivo y Planos, con Oficio N° SEDUE 7650/2018 y número de expediente administrativo L-000438-15 de fecha 12-doce de Julio del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizan las LICENCIAS DE USO DE SUELO Y CAMBIO DE USO



DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) DE CENTRO DE CAPACITACIÓN DE PERSONAL (PREVIAMENTE AUTORIZADO) A TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, en el predio ubicado en la Avenida José Alvarado N° 1800, Colonia Buenos Aires e identificado con el número de expediente catastral (70) 15-062-002, el cual tiene una 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).

- g.** Presenta Póliza de Responsabilidad Civil General con número de póliza 26300 30203903, expedida por la empresa denominada "INBURSA" Seguros, con vigencia desde el 31 de Diciembre del 2021 hasta el 31 de Diciembre del 2022.
- h.** Presenta Título de Concesión para uso comercial otorgado por el Instituto Federal de Telecomunicaciones en Favor de "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V., expedido en la Ciudad de México en fecha de 27 de Febrero del 2019.
- i.** Presenta Informe Vía Análisis de Riesgo en materia de Protección Civil para la construcción y ampliación de Infraestructura para Centro de Red virtual en Centrales Telefónicas y Propias, elaborado y firmado por el Arq. Pedro Solís Martín como Asesor e Instructor Externo de Protección Civil, con registro DPC-APM-004/2019/DPCE-IPM-013/2019 con fecha de Abril del 2022; con sello de recibido de fecha 08 de abril del 2022 por la Dirección de Protección Civil del Estado de nuevo León.
- j.** Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con oficio número DPCE-SAP-AR-203/2022 de fecha 20-veinte de Abril del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Preyención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Proyecto de Construcción y Ampliación de Infraestructura para Centro de Red Virtual en Centrales Telefónicas y Propias en la empresa Compañía de Teléfonos y Bienes Raíces, S.A. de C.V., ubicado en la Avenida José Alvarado N° 1800, Col. Buenos Aires, Monterrey N.L.
- k.** Presenta copia simple de Folio IR22-507 con fecha 26-veintiseis de septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (Ampliación) en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Administrativas, previamente autorizadas; ubicado en Manzana 062, Lote 002; calle José Alvarado N° 1800; Colonia Buenos Aires; en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 15-062-002.
- l.** Presenta Ficha ambiental con fecha 11-once de Febrero del 2022-dos mil veintidós.
- m.** Presenta copia simple de escrito de fecha 23-veintitres de Marzo del 2022-dos mil veintidós, con sello de recibido de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2022-dos mil veintidós por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, firmado por el C. [REDACTED] Laing como apoderado legal de la sociedad denominada "RADIOMOVIL DIPSA" S.A. DE C.V.
- n.** Anexa escrito de fecha 02 de Mayo del 2022, en el cual el Ing. [REDACTED] con número de cédula profesional [REDACTED], se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto de Construcción y Ampliación de Infraestructura para Centro de Red Virtual en Centrales Telefónicas y Propias, en el predio identificado con número de expediente catastral 15-062-002, con una superficie de 23,852.30 m2, localizado en José Alvarado N° 1800, Col. Buenos Aires en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- o.** Presenta Memoria de Calculo Estructural, Planos Estructurales y Carta Responsiva del Asesor en Seguridad Estructural de fecha 02 de Mayo del 2022, firmada por el Ingeniero Civil [REDACTED] y copia de cedula profesional [REDACTED]



Monterrey  
2023 2023

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4/19

ELIMINADO: 1.Nombre, 2.Cedula profesional. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.



- p. Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Octubre del 2021, firmado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED]

CUARTO. Que, al presente se anexan los siguientes dictámenes internos:

- a. Mediante oficio número DPT/E/015/MAYO/2022, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2022-dos mil veintidós realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural**, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario, memoria de cálculo elaborada por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] y Estudio de Mecánica de Suelos realizada por " ATN" Ingeniería y Servicios S.A. de C.V. y firmada por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] de fecha 02 de Mayo del 2022, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el título tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N. L.
- b. Mediante oficio N° DGDV-1041/2022, dentro del dictamen LTA-000032-22, de fecha 03-tres de Mayo del 2022-dos mil veintidós, la Dirección General para un Desarrollo Integral, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondientes al trámite de Licencia Municipal de Construcción (ampliación de infraestructura) en Central Telefónica del expediente administrativo L-0005/2022, del predio ubicado en José Alvarado N° 1800, Col. Buenos Aires de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 15-062-002, los cuales fueron realizados conforme a la solicitud presentada y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; y los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución. Asimismo, con relación al dictamen LTA-000032-22, el particular dio cumplimiento acompañando resolutive emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León en los términos del mismo, en concordancia a los requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

QUINTO. Se presentan los siguientes dictámenes externos:

- a. Póliza de Responsabilidad Civil General con número de póliza [REDACTED] expedida por la empresa denominada "INBURSA" Seguros, con vigencia desde el 31 de Diciembre del 2021 hasta el 31 de Diciembre del 2022.
- b. Mediante oficio Numero DPCE-SAP-AR-203-2022, de fecha 20-veinte de Abril del 2022- dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA CENTRO DE RED VIRTUAL EN CENTRALES TELEFÓNICAS Y PROPIAS EN LA EMPRESA COMPAÑÍA DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES S.A. DE C.V.**, ubicado en José Alvarado N° 1800, Col. Buenos Aires, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, y conforme al "**Análisis de Riesgos**" que fuera practicado por el C. [REDACTED] Asesor Externo de esta Dependencia de Protección Civil, registrado bajo el número [REDACTED] y considerándose al Asesor mencionado, como responsable de la estricta valoración, revisión, análisis y credibilidad del Informe presentado; 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 a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



- c. Anexa escrito de fecha 02 de Mayo del 2022, en el cual el Ing. Civil José Gerardo Rangel Banda, con número de cédula profesional 7198703, se manifiesta como Director Responsable de la Obra para el Proyecto de Construcción y Ampliación de infraestructura para Centro de Red Virtual en Centrales Telefónicas y Propias, en el predio identificado con número de expediente catastral 15-062-002, ubicado en la Av. José Alvarado N° 1800, Col. Buenos Aires, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- d. Mediante Folio IR22-507 con fecha 26-veintiseis de Septiembre del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Licencia de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación(Ampliación) en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Administrativas, previamente autorizadas; ubicado en la Manzana 062, Lote 002; calle José Alvarado N° 1800; Colonia Buenos Aires en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 15-062-002.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 20, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

**SEGUNDO.** Que atento a la solicitud planteada por los **C.C. RAUL ANTONIO RIVERO LAING Y JAIME ANTONIO NOVALES GUDIÑO**, en representación de las Sociedades **RADIO MOVIL DIPSA, S.A. DE C.V. Y COMPAÑIA DE TELEFONOS Y BIENES RAICES, S.A. DE C.V.**, ostentándose como titular y propietaria respectivamente, presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**; en el inmueble ubicado en la **AVENIDA JOSE ALVARADO, NÚMERO 1800, COLONIA BUENOS AIRES, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY** e identificado con el expediente catastral número **70)15-062-002**, así como a las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.



**TERCERO.** Ahora bien, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Estrategias de Uso de Suelo EO1 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 TEC, en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO**, en donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS, 3.14.11 TELEFONÍA Y 6.3.1 ANTENAS Y TORRES DE TELECOMUNICACIÓN** son considerados como **PERMITIDOS**; Es importante señalar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente dictamen, queda señalado que el predio identificado con el número de expediente catastral 15-062-002, que en el presente caso nos ocupan ya cuenta con autorización para Uso de Suelo y uso de Edificación para **TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**

**CUARTO.** Que esta autoridad atendiendo a lo anterior y para determinar la **FACTIBILIDAD** del uso solicitado en el predio que nos ocupa, ha hecho un análisis exhaustivo del expediente, encontrando que:

- a. Cumple con los documentos y datos de información establecidos en las normas en las que se funda el proceso administrativo para la obtención de los trámites en cuestión y que su solicitud es acorde a los planes y programas de desarrollo urbano, toda vez que respeta las normas técnicas en ellos contenidas.
- b. Que las actuaciones del solicitante se ajustaron a las formalidades del procedimiento administrativo en los tiempos y formas que establecen las Leyes y Reglamentos aplicables y dado que, el uso solicitado y señalado en el considerando inmediato anterior, es considerado como permitido, se otorga la **FACTIBILIDAD** del mismo.

**QUINTO.** Que el plano del proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

**Datos de Construcción**

M2 Autorizados: 13,751.05 m2  
M2 por Ampliar: 250.00 m2  
M2 de Construcción total: 14,001.05 m2

**Datos de Uso de Edificación**

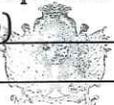
M2 Autorizados: 13,751.05 m2  
M2 Por Ampliar: 250.00 m2  
M2 de Edificación total: 14,001.05 m2  
No. de cajones de estacionamiento: 280 - cajones

CUADRO DE ÁREAS DE LA CONSTRUCCIÓN				
NIVELES	M2 Autorizada	M2 Por Ampliar	M2 Totales	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	1,069.34	0.00	1,069.34	Ampliación en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas administrativas previamente Autorizada con estacionamiento para 280-cajones.
PLANTA BAJA	5,261.43	250.00	5,511.43	



NIVEL 0A	316.17	0.00	316.17
PRIMER NIVEL	2,323.79	0.00	2,323.79
NIVEL 1A	271.80	0.00	271.80
SEGUNDO NIVEL	1,615.19	0.00	1,615.19
NIVEL 2A	294.96	0.00	294.96
TERCER NIVEL	1,099.27	0.00	1,099.27
NIVEL 3A	158.00	0.00	158.00
CUARTO NIVEL	1,046.77	0.00	1,046.77
NIVEL 4A	158.00	0.00	158.00
QUINTO NIVEL	136.33	0.00	136.33
<b>TOTAL</b>	<b>13,751.05</b>	<b>250.00</b>	<b>14,001.05</b>

**SEXTO.** Que el proyecto de edificación Cumple con los siguientes lineamientos urbanísticos señalados en los antecedentes presentados de acuerdo a la superficie de 23,852.30 metros cuadrados, de la siguiente manera:

	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
<b>C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)</b>	0.75	17,889.22	0.23	5,511.43	SI CUMPLE
 Gobierno de Coahuila	3.5 v	83,483.05	0.58	14,001.05	SI CUMPLE



ÁREA LIBRE	0.25	5963.08	0.77	18,340.87	SI CUMPLE
ÁREA JARDINADA	0.15	3,577.85	0.15	3,577.85	SI CUMPLE

SEPTIMO. En cuanto a la demanda de Estacionamiento, sigue conservando las áreas de estacionamiento, los cuales sigue cumpliendo de acuerdo a los antecedentes presentados, desglosándose de la siguiente manera:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		*Soluciona con: 287-cajones	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	M2	Requiere		
Telefonía	45.00	M2	830.50	18-cajones		SI CUMPLE
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		
<b>REQUIERE DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES</b>	<b>48-CAJONES</b>					

\* En cuanto a la demanda de Estacionamiento conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, para los metros previamente autorizados de Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas debe respetar 48-cuarenta y ocho cajones de estacionamiento indicados en dicha autorización; en cuanto a la solicitud presentada de Ampliación de construcción no genera cajones de estacionamiento por ser complemento para el mismo giro autorizado de acuerdo a los antecedentes; más sin embargo cuenta con un total de 280-doscientos ochenta cajones dentro del predio para su mejor funcionamiento.

OCTAVO. Por otra parte, de acuerdo a **inspección ocular** realizada por el Arq. Félix García Lozano con número de gafete 115195, adscrito a esta secretaría en fecha 25 de Febrero del 2022, al predio en general se le está dando el uso de oficinas y el área donde se está solicitando la licencia se le da uso de patio de maniobras y estacionamiento, al momento de la inspección los volúmenes plasmados en el plano si coinciden y en el área donde se solicita la licencia no se detecta construcción alguna o que se haya realizado algún trabajo, si cuenta con cajones de estacionamiento.

NOVENO. Que el proyecto presentado consiste en la Licencia de Construcción (Ampliación) y uso de Edificación (Ampliación) en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Administrativas previamente autorizados con una construcción autorizada de 13,751.05 m2. Donde dicha Ampliación consta de 250.00 m2, generando un total de Construcción de **14,001.05 m2**. Dado lo anterior, y considerando que el proyecto presentado cumple con cada uno de los lineamientos urbanísticos establecidos en dicho plan de acuerdo a los antecedentes presentados, que la zona donde se encuentra el predio que nos ocupa es considerado como un giro PERMITIDO y soluciona de una forma viable y confiable la demanda de estacionamiento, **se considera técnicamente FACTIBLE** otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, debiendo dar cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que al efecto se señalan en esta resolución.

DECIMO. En cuanto a la solicitud planteada de uso de edificación, al respecto tenemos, que la Ley de Asentamientos Humanos de referencia artículo 326, señala que, deberá realizarse visita de inspección para comprobar que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados y que además el inmueble cumple con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar. Por tanto, es deber del solicitante, informar en cuanto se hayan concluido las obras de construcción aquí requeridas y antes de otorgarle el uso de edificación, para que esta autoridad atendiendo a la Legislación citada, realice la visita de inspección descrita y compruebe que al inmueble se le puede dar el uso correspondiente, en caso de hacerse caso omiso a lo señalado, dará lugar que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente.



Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA JOSE ALVARADO, NÚMERO 1800, COLONIA BUENOS AIRES, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY** e identificado con el expediente catastral número **70)15-062-002**, que cuenta con una superficie total de **23,852.30.03 metros cuadrados**, donde se autoriza realizar una construcción(ampliación) de **250.00 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en la Licencia aprobada bajo el número de oficio SEDUE 7650/2018 y expediente administrativo L-000438-15 de fecha 12- de Julio del 2018.**

A) En cuanto a la **Construcción** queda condicionado a lo siguiente:

1. Las Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (01 de 01 ), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Construcción(ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319 Fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de **05-CINCO AÑOS** que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente.
5. **Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. . . "De lo anterior, se deduce, que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de obra (Obra Terminada).**
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

10/19



OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

7. **El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles**
8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
9. **En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.**
10. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
11. **Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.**
12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.
13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que, mediante colocación de mamparas de cualquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.

Monterrey  
2021 2024

11/19

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4518

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



21. Se le hace del conocimiento al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 60, 74, 75, 76 y 87 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
22. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
23. Se hace del conocimiento a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
24. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
25. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
26. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
27. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
28. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
29. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
30. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto al Uso de la **Edificación** queda condicionado a lo siguiente:

1. a) Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, 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.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 48-cuarenta y ocho cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 280-doscientos ochenta cajones tal y como lo indican en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas con capacidades diferentes por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible. II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros y su superficie debe tener un aviso visual o táctil. IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo

Monterrey  
2023 2024

12/19



OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

1.00 metro en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI. - Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. 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).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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 y/ o Municipal, 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. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. 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.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. 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.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.



25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

**C) En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/015/MAYO/2022, de fecha 28-veintiocho de Junio del 2022-dos mil veintidós emitido por la Dirección De Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:**

1. Es En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
2. Se responsabiliza al Director Responsable de Obra y al Asesor en Seguridad Estructural el verificar que se cumplan las consideraciones del diseño estructural.
3. Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
4. Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
5. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
6. Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9,10,11,12,13,14,15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.

**D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-1041/2022, dentro del dictamen LTA-000032-22, de fecha 03-tres de Mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe**

**Durante la etapa de construcción. -**

1. Deberá Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.
2. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.
3. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
4. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.
5. Los generadores de residuos de construcción deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.



OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.
7. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
8. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
9. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.
10. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.
14. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente

**Durante la etapa de operación. -  
Generales**

15. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 2024

15/19

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

4520

ORIGINA SEDUSO MONTERREY



16. Deberá cumplir con las medidas preventivas emitidas por la Dirección de Protección Civil del Estado debido al tanque de almacén de Diesel con capacidad de 7.500L (Of. Núm. DPCE-SAP-AR-203-2022).
17. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
18. 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**

19. No deberán existir espacios abiertos principalmente en casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
20. Las actividades, los equipos o maquinaria 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 08:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
21. 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.
22. 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.

**Contaminación del Suelo**

23. Deberá de llevar a cabo un programa de saneamiento de suelo, debido a las actividades de taller que se realizan en el lugar.
24. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
25. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
26. 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.
27. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
28. 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**

29. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana, estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente a predios vecinales y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2023

16/19

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

057A



30. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

31. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.  
32. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.  
33. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.  
34. 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

35. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.  
36. 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.  
37. 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.  
38. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.  
39. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

40. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento por lo que no requiere de arbolado en estas áreas.

#### Imagen Urbana

41. 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.  
42. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

#### E) En materia de Seguridad Civil, se emiten las siguientes recomendaciones:

1. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-AR-203/2022 de fecha 20-veinte de Abril del 2022-dos mil veintidos, emite Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA CENTRO DE RED VIRTUAL EN CENTRALES TELEFÓNICAS Y PROPIAS EN LA EMPRESA COMPAÑÍA DE TELÉFONOS Y BIENES RAÍCES, S.A. DE C.V., en el predio, ubicado en la Av. José



Alvarado N° 1800, Colonia Buenos Aires, Monterrey N.L.; y 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 a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

2. Deberá respetar lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P., de fecha 26 de septiembre del 2022, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León para el proyecto de Licencia de construcción (Ampliación) y Uso de Edificación (ampliación) en Telefonía, Antena Telefónica y Oficinas Administrativas, previamente autorizadas, ubicado en Manzana 062, Lote 002; Calle José Alvarado N° 1800, Colonia Buenos Aires, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al Folio IR22-507

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

**QUINTO.** Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León y en términos del **Artículo 327**. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**SEXTO.** Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, **los planos correspondientes firmados y sellados** del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, **deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**

**SEPTIMO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**OCTAVO.** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

18/19



Gobierno de Monterrey

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales.

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/22138/2023  
EXP. ADM: L-000005-22

NOVENO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

DECIMO. Expídanse las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACION) EN TELEFONÍA, ANTENA TELEFÓNICA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey 2021 2024

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

**ING. CECILIA IRENE ORTIZ RIVERA**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VJPF/MACS/gm/ajcz

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Autorizado siendo las 13:30 horas del día 18 del mes de Abril del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angela Nuñez

No. DE GAFETE 72144

FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]

FIRMA [redacted]



