



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



08 de noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3440/2016

ASUNTO: Expediente Administrativo L-623-15

**INSTRUCTIVO**

**C. ROGELIO DE LA ROSA GARCIA**  
**CON DOMICILIO EN: CORREGIDORA #507**  
**COL. CENTRO, SAN NICOLAS DE LOS GARZA**  
**GARCIA, NUEVO LEÓN.**

Presente. -

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:*

- En Monterrey, Nuevo León, a los 08-Ocho días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.---  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-623/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 15-quince de Diciembre del año 2015-dos mil quince, por el **C. ROGELIO DE LA ROSA GARCIA** en su carácter de propietaria del predio ubicado en la avenida **GONZALES ORTEGA N°267 COL. CENTRO** de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-024-033**, acreditando la propiedad mediante Escritura Publica número 57,489-Cincuenta y siete Mil Cuatrocientos Ochenta y Nueve, fecha 13-trece días del mes Agosto del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo, Notario Público, Titular de la Notaría Publica número 37-Treinta y Siete, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO, para VIVIENDA Y COMERCIO**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 382.02 metros cuadrados y una construcción existente de 109.00 m2.

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

**CONSIDERANDO**

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones



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

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.



I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso e), 11, 12 fracciones I, II y III, 14 fracción I punto 1.1, fracción II puntos 2.1, 2.2, artículo 15 fracción I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y artículos 16 fracción x, 93, 94 fracción I, V, IX, XXXVIII Y 99 fracción X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **05-024-033**, se encuentra en una zona clasificada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, zona en las cual el uso solicitado para **VIVIENDA**, 1.1.1 Unifamiliar, 1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote, 1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 M2 por vivienda), **COMERCIO**, 2.1 Tienda de productos Básicos, 2.1.1 Abarrotes Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías; 2.2 Tiendas de Especialidades, 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos deportivos, 2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y Arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.12 Librerías, Revistarías y Papelerías, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, Videos, Instrumentos musicales; Venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros; se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: *“Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.*



III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-Veintidos de Enero del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que el predio solicitado se encuentra cerrado y aparentemente sin uso, la propiedad cuenta con una edificación al frente, el centro y al fondo del predio se encuentra baldío, colinda al fondo del lote con el paseo santa lucia.

el interesado anexa **Carta de Compromiso de fecha 19-de octubre del 2016 en la cual se compromete a realizar la demolición correspondiente de la construcción actual**, firmada por el propietario Rogelio de la Rosa García.

7  
8  
9



**IV.-La junta de protección y conservación del patrimonio cultural de la zona protegida de santa:** emitió Dictamen Técnico bajo el Número oficio ZPSL-005/16 de fecha 29 de Febrero del 2016, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

**V.-** Que en cuanto a los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, deberá de acuerdo a la zona en que se encuentra inmerso el predio que nos ocupa y el cual tiene una superficie de 382.02 metros cuadrados., los cuales se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) **0.80** (305.61 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) **Libres (LIBRE)**; **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.10** (38.20 metros cuadrados como mínimo); **Área Libre, 0.20** (76.40 metros cuadrados como mínimo), una Densidad de **150 Viviendas por hectárea** y el Numero de Niveles Máximo de **12 Niveles**.

**VI.-**Deberá cumplir con la siguiente normatividad de estacionamiento:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
<b>1.1 VIVIENDA</b>	
1.1.1 Unifamiliar	1 cajón hasta 200 M2; 2 cajones mayores de 200 M2
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	1
1.1.3 Multifamiliar (Lofts y Suites Ejecutivas de hasta 40 m2 por vivienda)	1
<b>2.1 Tiendas de Productos Básicos</b>	
2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas	1 cajón x cada 35.00 m2
2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías	1 cajón x cada 35.00 m2
<b>2.2 Tiendas de Especialidades</b>	
2.2.1 Accesorios y Regalos	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.2 Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca (domésticos y de oficinas)	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.4 Artículos deportivos	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.6 Computación, Ingeniería, Dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.9 Florerías y Arreglos florales	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.10 Joyerías y Relojerías	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.14 Mercerías	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.15 Música grabada, Videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.16 Ópticas	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado, Telas Alfombras y Cortinas	1 cajón x cada 35.00 m2
2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros	1 cajón x cada 35.00 m2



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

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

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza Sur S/N, Centro,  
Monterrey, N.L. / C.P. 64000  
T. (81) 8130.6565



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



## ACUERDA

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y COMERCIO**, en el predio ubicado en la calle **GONZALES ORTEGA N°267 COL. CENTRO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **05-024-033**, el cual tiene una superficie total de 382.02 metros cuadrados y una construcción existente de 109.00 m2.

**SEGUNDO.-** Se hace del conocimiento del interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción en su caso el de la demolición y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: **“ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.”

Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:



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

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de .80 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) será libre, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.10 como mínimo y Área Libre de 0.20 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido



las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio.

4. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de 12-dose niveles
5. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-cuatro metros en caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.
6. Para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico de acuerdo a la tabla anexa en el presente dictamen, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, para el Distrito Urbano Cumbres Poniente.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros ochenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cinco metros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
9. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas 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 1.00 metros 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.
10. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.





CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



11. Deberá presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.
12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
13. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán de ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
14. Deberá presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Art. 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad del predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
15. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
16. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contendedores, residuos, vehículos, etc.
17. **Deberá solicitar ante esta Secretaria el alineamiento vial de predio.**
18. Deberá de solicitar el permiso de desmonte del predio ante la Secretaria, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARTAR.
19. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fija la autoridad Municipal Correspondiente.



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

En cuanto a la JUNTA DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA de acuerdo al Dictamen Técnico - ZPSL-005/16 queda condicionado a lo siguiente:

## CAPITULO I.- USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

1. En conformidad con el punto Décimo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicers, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



2. Cumplir con las normas de densidades, lineamientos urbanísticos y requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; así como con las especificaciones referentes a las dimensiones de los cajones de estacionamiento, carriles la autoridad municipal competente, considerando que la calle Washington forma parte integral del "Par Vial Washington-Arambarri", importante eje vial para la movilidad de la metrópoli, atreves del centro de monterrey.

3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

## CAPITULO II. TRAUMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucia construye un espacio donde conviven la historia, el arte y la recreación, transformándose este espacio en un núcleo importante de actividades turísticas, culturales y de entretenimiento; se busca la protección, conservación, restauración, recuperación, equipamiento y nuevo desarrollo urbano de los bienes presentes o futuros comprendidos en dicha zona. Por este motivo, la edificación que se pretenda construir no deberá destruir o modificar negativamente la imagen urbana de la zona referida.

La propuesta de diseño del edificio se deberá integrar al contexto histórico y a la arquitectura relevante de la zona que persigue el Director por el que se declara como Zona Protegida con los caracteres de zona histórica, pintoresca y de belleza natural, así como de valores culturales el área del paseo santa lucia, por lo que esta obra no deberá afectar negativamente la imagen urbana. Por consiguiente, el Municipio deberá solicitar al propietario realizar una propuesta de fachada principal con un diseño arquitectónico que se integre y la agregue valor a la zona, y una propuesta de volumen del edificio, cumpliendo con las siguientes normas específicas.

4.1 La fachada principal se desplantará a partir del límite de propiedad hacia el interior del predio, o en su caso, a partir del alineamiento vial que establezca la autoridad municipal competente.

4.2 La composición arquitectónica de la fachada principal deberá contemplar elementos tipológicos de la arquitectura realmente de la zona, como la proporción de vanos, volumetría, acabados, gama cromática y elementos ornamentales. Algunos elementos a utilizar podrán ser los guardapolvos, la moldura o carnicería en la parte superior y el enmarcado de vanos en base a jambas.

4.3 La altura mínima recomendable de la fachada principal para la construcción de un nivel será de 6.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.4 la altura máxima recomendable de la fachada principal para la construcción de dos niveles será de 11.00m. Y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.5 Queda prohibido en las fachadas el uso de cualquier tipo de pintura en color negro visible desde la vía pública. Lo anterior no aplicara para los acabados a base de materiales pétreos, las estructuras



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



aparentes, las puertas o protectores de ventanas, ni en los anuncios adosados. No deberán usarse más de dos colores diferentes en la fachada.

- 5. El propietario deberá atender las observaciones emitidas el Centro INAH Nuevo León.
- 6. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

### CAPITULO III.- ANUNCIOS

- 7. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 3 y 6 del Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.
- 8. Respetar los aspectos de seguridad, condiciones de estabilidad y conservación, conforme a las Leyes y Reglamentos Municipales aplicables en materia de protección civil, anuncios, construcciones y demás aplicables.
- 9. Respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde sean colocados.
- 10. Los criterios de iluminación para los anuncios son los siguientes:



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTO  
2015-2018

- 10.1 Podrán ser iluminados de manera indirecta, previniendo siempre que la iluminación no afecte la visibilidad del Tránsito ya sea peatonal o vehicular.
- 10.2 Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y sus demás elementos accesorios, deberán estar instalados de manera que no impacten negativamente la imagen de su entorno.
- 10.3 Se prohíbe la iluminación con luces intermitentes o con unidades que indiquen movimiento.

11. Además de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, se prohíbe la ubicación e instalación de cualquier tipo de anuncios en:

- 11.1 Azoteas o techos de cualquier edificación
- 11.2 Árboles, jardines y demás áreas verdes.
- 11.3 Cualquier elemento de infraestructura urbana secundaria.
- 11.4 Lugares donde invadan físicamente predios colindantes y su espacio aéreo, así como el arroyo de la calle.



- 11.5 Lugares donde se sobrepongan físicamente a anuncios ya existentes.
- 11.6 Lugares donde obstruyan el acceso a predios o inmuebles.

12. Queda prohibida la publicidad sonora o proyectada en el inmueble, así como los anuncios de neón, audibles o visibles desde la vía pública.

13. En caso de requerir instalar un anuncio en la fachada principal del inmueble, sólo podrán colocarse anuncios denominativos los cuales podrán ser únicamente adosados, debiendo estar sujetos a las siguientes condiciones:

- 13.1 Podrá colocarse un anuncio adosado por cada fachada del inmueble.
- 13.2 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 5% de la superficie de la fachada en planta baja en un Primer plano.
- 13.3 Para el caso de la fachada principal de 6.00m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El Anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la Parte inferior del anuncio; y una altura máxima de 5.30 m.
- 13.4 para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la Parte inferior del anuncio; y una altura máxima de 4.50m.
- 13.5 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.
- 13.6 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.
- 13.7 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de Marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.
- 13.8 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía Pública.
- 13.9 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.
- 13.10 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.
- 13.11 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.



14. Además de lo señalado en el punto anterior, los anuncios denominativos adosados deberán cumplir con las siguientes especificaciones:



14.1 Deberán instalarse en las superficies lisas de la fachada en la parte superior del cerramiento de la puerta o Vanos, de tal manera que no afecte elementos arquitectónicos importantes, como las molduras y cornisas.

14.2 Sólo podrán utilizarse logotipos, letras, signos o caracteres aislados, quedando prohibida su colocación en Tableros, gabinetes o bastidores.

15. Cualquier propuesta de anuncio distinta a la señalada en el presente dictamen técnico, deberá ser puesta a consideración de la Junta para su dictaminarían respectiva, por parte de la autoridad municipal correspondiente.

16. El anuncio que se pretenda colocar en la fachada del inmueble deberá ser conservado en buen estado por el propietario. En caso de retiro definitivo o cambio de contenido, el interesado deberá solicitarlo a la autoridad municipal correspondiente quien resolverá lo conducente.

17. Toda obra en proceso de construcción visible desde la vía pública deberá contar con elementos de protección para el peatón, según lo determine la autoridad competente, los cuales podrán servir para mostrar la imagen del proyecto que resultará al término de la obra, y no como paneles publicitarios para otro fin.

#### CAPITULO IV. CONSTRUCCIONES EN VÍA PÚBLICA

18. La Superficie de piso terminado del tramo de banqueta que colinda con el predio, deberá mantenerse con el mismo desnivel con respecto a la calle, sin sobresaltos o desniveles de escalones sobre el recorrido de la misma. En caso de existir desniveles, estos deberán solucionarse mediante la utilización de rampas.

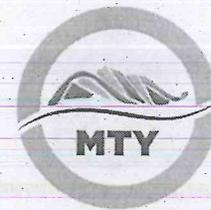
19. Ningún elemento constructivo o instalaciones del inmueble, tales como portones, aires acondicionados, volados, escalones y rampas de acceso o salida, tanto peatonal como vehicular, deberán sobresalir del límite de propiedad.

20. Queda prohibida colocar sobre la banqueta cualquier tipo de mobiliario urbano particular.

#### CAPITULO V. INFRAESTRUCTURA URBANA

21. Queda prohibida la instalación de torres para cualquier tipo de antenas en el inmueble.

4  
M  
4-  
S



22. Los desagües pluviales del inmueble se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.

23. Las obras de infraestructura urbana secundaria en el inmueble, deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño, construcción y ubicación:

23.1 No sobresalir del límite de propiedad.

23.2 No invadir la vía pública.

23.3 Las salidas o bajantes de desagües pluviales ubicadas en la fachada, tales como canales o tubería de PVC, Deberán integrarse arquitectónicamente al diseño del inmueble. De ninguna manera dichos canales o tubería Deberá quedar expuesta de forma aparente, ni visible desde la vía pública. Para ello, se podrán disimular Arquitectónicamente mediante el uso de gárgolas u otros elementos.

23.4 Los gabinetes de medidores de energía eléctrica, agua y gas natural, se localizarán preferentemente en nichos, muretes, cajas o elementos empotrados en la fachada, donde aminoren su presencia visual, debiendo integrarse a la arquitectura del inmueble. Además, deben estar identificados y cumplir con todas las normas de seguridad y emplazamiento que el organismo prestador del servicio requiera.

23.5 Las instalaciones de agua y drenaje pluvial, como tanques y tinacos privados; de energía eléctrica; como Transformadores y subestaciones eléctricas; y de telecomunicaciones, como antenas, mástiles y platos, localizadas en azoteas o a niveles de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos arquitectónicos o paisajísticos como muros, p, y de pretilas, celosías arborización y jardinería, respetando las características del entorno y la composición arquitectónica del inmueble, tales como altura, proporción de sus elementos, aspecto y acabados de la fachada, alineamiento y desplante de las construcciones.

24. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, en los planes de desarrollo urbano y demás reglamentos municipales aplicables; así como con las disposiciones que señale la autoridad competente.

**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO.-** La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**QUINTO.** - La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

**SEPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.** - Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO.** - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así



Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el C. Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León -----



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Rocelio De la Rosa Garcia siendo las 13:30 horas del día 13 del mes de Diciembre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angel Añón

FIRMA [Signature]

NO. DE GAFETE 75144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Rocelio de la Rosa Garcia

FIRMA [Signature]

