



Oficio No.: SEDUE 6827/2017  
Expediente Administrativo L-000031-17

**INSTRUCTIVO**

**A LA C. LETICIA LEINES MARTINEZ**

**DOMICILIO: AVE. PASEO DE LAS AMERICAS**

**No. 3040, CONTRY LA SILLA, GUADALUPE, 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 18-dieciocho días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. L-000031-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de Enero del 2017-dos mil diecisiete, por la C. Leticia Leines Martínez, en su carácter de Propietaria del inmueble ubicado en la Calle **5 DE MAYO OTE. N° 869, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-017-034**, quien acredita la propiedad mediante Escritura Número 2012 dos mil doce, de fecha 31-treinta y uno de Octubre del año 2008- dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Javier Humberto Paras González, Titular de la Notaría Pública Número 36-treinta y seis en ejercicio en este Municipio; solicitud mediante la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR (04-CUATRO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN OFICINA ADMINISTRATIVA(01-UNA), PREVIAMENTE AUTORIZADA**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie total de 465.00 metros cuadrados y una construcción existente de 683.50 metros cuadrados.

**ANTECEDENTES**

Presenta Instructivo de fecha del 07-siete de Octubre del año 2010 con Numero de Oficio No. SEDUE 2662/2010 dentro del Expediente Administrativo L-000320/2010 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de la cual se autoriza la Modificación al Proyecto y Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para oficinas Administrativas para el predio ubicado en calle 5 de mayo oriente No. 869, en el Cetro en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral 05-017-034, con una superficie total de 465.00 metros cuadrados y una construcción total de 683.50 metros cuadrados.

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

**CONSIDERANDO**

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 293 fracción I a V, 294 fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso f), 11, 12 fracción I y III, 13, 14 fracción I punto 1.1 y fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones

Handwritten signature/initials



006136



I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción II, 30, 37, 52, 53, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 Y 96 Ley de Gobierno Municipal del Estado de N.L. y Artículos 16 fracción x, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracción X, XI, XIV del Reglamento de 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**, en una zona clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción 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.”*; no obstante lo anterior, de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE-2662/2010, de fecha 07 de Octubre del 2010, dentro del Expediente Administrativo L-320/2010, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, el citado inmueble, fue sujeto a una autorización para uso de Oficina, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, señala lo siguiente: *“QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación”*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero transitorio, que establece: *“ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.”*, por lo que, bajo esa tesitura se resolverá el presente trámite, ya que incluso se sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en dichas autorizaciones, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso y a la superficie del inmueble.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 683.50 metros cuadrados, distribuidos en 03-tres niveles, conforme al siguiente desglose de áreas:

	AUTORIZADA M2	TOTAL M2	Comentarios
PLANTA BAJA	285.50	285.50	Cuenta con las siguientes áreas: 03 cajones, área libre, escaleras, Oficina, baño y palapa
1 NIVEL	222.00	222.00	Cuenta con escaleras y un pasillo, Departamento 01 cuenta con 02 recamaras, cocina, sala comedor, lavandería y baños; y Departamento 02 cuenta con 02 recamaras, cocina, sala comedor, lavandería y baño, cuarto de juegos, baño y escalera.
2 NIVEL	176.00	176.00	Departamento 03 cuenta con 02 recamaras, cocina, sala comedor, lavandería y baños; y Departamento 04 cuenta con 02 recamaras, cocina, sala comedor, lavandería y baño, cuarto de juegos, baño y escalera.
<b>Total</b>	<b>683.50</b>	<b>683.50</b>	

IV.- Ahora bien, para el Uso de Suelo Multifamiliar de acuerdo al Plano de Densidades, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio se encuentra en una Zona cuya Densidad es D-12 (Densidad alta),

donde se permiten **150 viviendas por hectárea**; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que, resultan permitidos 06 seis unidades, cumpliendo el proyecto con la normatividad señalada, ya que la solicitud es para 4 unidades.

V.- Que de acuerdo a lo señalado en el antecedente mencionado, se determinó que al encontrarse el predio en cuestión se encuentra dentro del Centro Metropolitano y fuera de la zona del Barrio Antiguo, de la Colonia Mirador y del terreno de Diagonal Azarco y Constitución, el COS Y CUS, son libres y no se requieren cajones de estacionamiento, motivado por lo anterior y en respeto a su derecho adquirido, no le serán exigibles los mismos, y además de ello, no se realizará modificación a la construcción existente autorizada, no obstante lo anterior, el proyecto presenta (03) cajones de estacionamiento dentro del predio, aprobados por el área de vialidad de la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 07-siete de Abril del 2017-dos mil diecisiete, al momento de la visita se pudo constar que el uso que se le da al inmueble es de Multifamiliar (04-cuatro departamentos), la construcción concuerda con el plano y si cuenta con estacionamiento.

VII.- La Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio **No. DPC/2741/16, Tarjeta Folio No. 1419/16, Expediente No. PC/385/15/18**, de fecha 14-catorce de Noviembre del 2016-dos mil dieciséis, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos en materia de Protección Civil para el giro de **04 Departamentos** en el establecimiento que nos ocupa para posteriormente de manera conjunta con la Autoridad emisora de la Licencia, se realice la inspección y verificación del cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; 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 dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

VIII.- Con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la administración pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio DPTDU/V/221/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme a la información y al plano del proyecto presentado, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, **siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.**

IX.- Que mediante el oficio No°DOCINL-226/16, el Instituto Nacional de Antropología e Historia "Centro INAH Nuevo León" informa que una vez realizada la inspección por parte de ese instituto al inmueble ubicado en la calle 5 DE MAYO OTE 869 ENTRE DR. COSS Y D. DE MONTEMAYOR, Expediente catastral: 05-017-034, refiere que el inmueble que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importante a conservar, por lo que no tenemos injerencia en los tramites solicitados. Deberán de seguir los lineamientos y normatividad del Municipio. Los tramites a realizar son: **REGULARIZACION DE USO DE SUELO** ...

X.- **La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucia**, emitió Dictamen Técnico bajo el Número oficio ZPSL-013/16, de fecha 25-veinticinco de Enero del 2017-dos mil diecisiete, en el cual se establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

XI.- El interesado acompaña Peritaje Estructural (Revisión Estructural) de fecha 21-veintiuno de Junio del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Arq. Mario Alberto Ramírez Ramírez, , mediante el cual señala entre otras cosas, que el inmueble que nos ocupa, se encuentra en perfectas condiciones ya que no hay daños en ninguna de sus Estructuras; La edificación se construyó de acuerdo a la memoria de calculo que realizo el Ing. Antonio Rodarte Navarro y el cálculo estructural que elaboro el Ing. Rubén Hernández García; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

XII.- La Dirección de Ecología, emitió No.0542/2017 dentro del dictamen LTA-000039/2017, de fecha 08-de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, señalando los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos

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

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

#### ACUERDA:

**PRIMERO.** - Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZAN las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR (04-CUATRO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) EN OFICINAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, para el inmueble ubicado en la calle **05 DE MAYO OTE. N° 869, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-017-034**, el cual se conforma de una superficie total de 465.00 metros cuadrados, y una construcción de 683.50 metros cuadrados.

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

- A. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**
- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
  - b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Uso de Edificación para **Multifamiliar (04-cuatro Viviendas tipo departamento) y (01-una) Oficina.**
  - c) 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).
  - d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
  - e) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
  - f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
  - g) Deberá conservar 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.
  - h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
  - i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
  - j) 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.
  - k) Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
  - l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
  - m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
  - n) Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.



Handwritten signature and initials.

B. Debera dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, mediante oficio No. DPC/2741/16, Tarjeta Folio No. 1419/16, Expediente No. PC/385/15/18 de fecha 14 de Noviembre del 2016, por el cual emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el giro de **04 Departamentos**, en el establecimiento que nos ocupa 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. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/221/2017, de fecha 28-veintiocho de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto deberá respetar Alineamientos Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Calle 5 de Mayo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.  
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 2) El proyecto cuenta con un antecedente Autorizado para la Licencia L-320/2010, donde se autoriza la modificación al proyecto y licencias de uso de edificación (ampliación) y construcción (ampliación) para Oficinas Administrativas. El proyecto que se presenta para esta nueva licencia antes mencionada, por lo que se da visto bueno vial a la presente propuesta, condicionado a cumplir con las siguientes obligaciones.
- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 5) El acceso vehicular a la zona de estacionamiento debe estar libre de cualquier obstáculo que afecte u funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 6) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- 7) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del establecimiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador.
- 8) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona así sea requerido.

D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en No.0542/2017 dentro del dictamen LTA-000039/2017, emitido dentro del, de fecha 08-ocho de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:

**Generales**

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

## Aspecto Ambiental

### Ruido y/o Vibraciones

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con la 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT - 1994) siendo los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB (A) de 22:00 a 06:00 horas.
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores, música en vivo y similares en palapa, jardines, interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

### Contaminación del Suelo

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

### Emisiones al Aire

12. No se deberá percibir olores a predios colindantes.

### Contaminación del Agua

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

### Manejo de Residuos Sólidos

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

### Reforestación

22. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 02 árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 03-tres arboles de las características arriba mencionadas ( de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA

Imagen Urbana

23. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 inciso a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecológico.
  24. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- E. 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-013/16, queda condicionado a lo siguiente:

#### CAPITULO I.- USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

1. En conformidad con el punto Décimo Segundo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicers, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.
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 de circulación, accesos y salidas vehiculares y pendientes de rampas vehiculares que señale la autoridad municipal competente.
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 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 por el Coordinador de Monumentos Históricos de Centro INAH Nuevo León, Arq. Jorge Luis Cruz González, según Oficio No. DOCINL-226/2016 de fecha 12 de octubre del 2016.

"Donde informa que el predio que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-INBA CONARTE, ni cuenta con elementos arquitectónicos importantes a conservar, ni estructura alguna. Por lo que no tenemos inconveniente en los tramites solicitados. Por lo que deberá de seguir los lineamientos y normatividad del Municipio. Los trabajos a realizar son: Regularización de Uso de Suelo.

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:
  - 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 3% 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 dictaminación 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.
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 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 en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se

deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** Las Licencias de Uso de Suelo y de Uso de Edificación perderán 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 expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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 apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



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

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

SCS / AEDC / jhcc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_