



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, (ACTUANDO COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NUMERO F/2773), CON DOMICILIO CALLE RIO MISSOURI No. 204 PTE., COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.

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 15-quince días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. L-000463-17, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de Diciembre del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JOSÉ FRANCISCO DANTE RODRIGUEZ NAVARRO** en su carácter de Apoderado de la Sociedad denominada **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 189,013- ciento ochenta y nueve mil trece, de fecha 26-veintiséis de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Marquez, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 151-ciento cincuenta y uno, con ejercicio en la Ciudad de México, y la existencia legal de la citada sociedad, mediante Escritura Pública Número 157,391-ciento cincuenta y siete mil trescientos noventa y uno, de fecha 23-veintitrés de Febrero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la Notaria Pública número 138-ciento treinta y ocho del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaria Pública Número 6-seis que es titular el Licenciado Fausto Rico Alvarez; quien es fiduciaria de los inmuebles ubicados en la **CALLE HEROES DEL 47 N° 233, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 05-034-005, 05-034-006, 05-034-016, 05-034-025, 05-034-031, 05-034-034 y 05-034-035**; los cuales acredita mediante Escritura Publica Número 189,001 - ciento ochenta y nueve mil uno, de fecha 26-veintiséis de Mayo de 2016- dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 151-ciento cincuenta y uno, con ejercicio en la Ciudad de Mexico; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-492/2010, ya que disminuyó la construcción autorizada de 13,760.89 metros cuadrados a 8,205.76 metros cuadrados y la regularización de 210.46 metros cuadrados) **Y USO DE EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTO PÚBLICO**, respecto de los inmuebles antes citados, los cuales en conjunto conforman una superficie total de 8,012.709 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,760.89, la cual se modifica a 8,205.76 metros cuadrados existentes autorizados y solicita la regularización de 210.46 metros cuadrados, quedando un total de 8,416.22 metros cuadrados los cuales son por aprobar para el Uso de Edificación.

ANTECEDENTES

- Presenta Planos e instructivo mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 10-diez de febrero del 2011-dos mil once, autorizó bajo el número oficio **SEDUE 384/2011** y Número de expediente administrativo **L-492/2010**, las Licencias Municipales de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para Locales Comerciales y De Servicios Agrupados (09-nueve locales), y Cines (07-siete



salas), en los predios identificados con los números de expedientes catastrales **05-034-005, 05-034-006, 05-034-016, 05-034-025, 05-034-031, 05-034-034 y 05-034-035**, los cuales conjuntamente forman una superficie total de **8,012.709 m²** y una construcción total de **13,760.89 m²**, mismo que fue aprobado en base al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, Publicado en el Periódico Oficial Número 150, en fecha 09-nueve de Diciembre del 2002-dos mil dos y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 15 de Diciembre de 2002.

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 VI, 7, 11 fracción XII, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción II y ultimo párrafo, 237 fracciones I a XIV, 355, 357, 358, 360, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 281, 286, 187, 188, 290, 291, 293 fracciones I a V, 294 fracciones I a VIII, 295 y 296 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 III, 13, 14 fracción III puntos 3.14, 15 Fracción I, 16, 39, 46, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 65, 66, 139, 156, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 y 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 13 Fracciones I y II, 14 Fracciones I y II, 15 Fracciones I y II, 16 Fracciones I, II y III, 17, 18 Fracciones III y IX, 23, 25, 94, 95, 96, 125 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

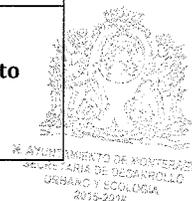
II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **ZVC-ZONA DE VALOR CULTURAL**, donde el uso solicitado para **3.14.4 ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS** se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 148 fracción I de la Ley de Acentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala: *Artículo 148 "En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones. Giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para los lotes, predios o áreas que se encuentren en éstas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada ocupan 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 09- nueve de enero del 2018-dos mil dieciocho, se pudo constatar que el inmueble se encuentra sin uso, lo físico encontrado en el inmueble si coincide.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total autorizada de 13,7060.89 metros cuadrados, de los cuales se modifica a 8,205.76 metros cuadrados existentes autorizados y solicita la regularización de 210.46 metros cuadrados, dando un total de 8,416.22 metros cuadrados distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

D. R.

	M2 autorizados	M2 existentes autorizados (Modificados)	M2 por Regularizar	M2 Totales	Desglose de áreas
CISTERNA	52.60	52.60	0.00	52.60	Cisterna y cuarto de maquinas
S-2	3,964.87	3,964.87	0.00	3,964.87	Estacionamiento con una capacidad de 102-cajones, escaleras y elevadores
S-1	4,050.53	4,050.53	0.00	4,050.53	Estacionamiento con una capacidad de 104-cajones, escaleras y elevadores
PLANTA BAJA	2,637.28	122.24	210.46	332.70	Estacionamiento descubierto con 131-cajones, Escaleras y elevadores
PLANTA ALTA	2588.51	15.52	0.00	15.52	Techo de escaleras y elevadores
MEZANINE	467.10	0.00	0.00	0.00	-
Total	13,760.89	8,205.76	210.46	8,416.22	Estacionamiento Publico



V.- En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúa vigente la licencia mencionada (solo respecto a la construcción del predio objeto de la licencia L-492/2010), lo cual le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"ARTICULO 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"**, se resolverá el presente trámite, resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que con la misma sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, en el punto número 11 Normas de Usos de Suelo, 11.1 Centro Metropolitano "Zonas comprendidas entre Avenida Constitución, Avenida Colón, Venustiano Carranza y la "Y" griega. En el Centro del municipio y de la metrópoli se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos. En los últimos años la zona ha experimentado un proceso de deterioro caracterizado por la expulsión de población y un impacto negativo en la imagen urbana. Los usos de suelo propuestos para el Centro Metropolitano son de servicios, comercio y habitacional con comercio y servicios en primero y segundo. Con el fin de promover la regeneración de este espacio se le dará un tratamiento especial liberando densidades y lineamientos urbanísticos", **por lo que es aplicable que el COS y CUS serán Libres**; con la salvedad de las zonas indicadas en el plano: Barrio antiguo, Colonia Mirador y el Terreno ubicado en Constitución y Diagonal Asarco, que estarán sujetas a las densidades y lineamientos señalados para cada zona; **en este caso en particular el predio se encuentra dentro del Centro Metropolitano y fuera de las zona del Barrio Antiguo, de la Colonia Mirador y del terreno que se encuentra entre las calles de Diagonal Asarco, Revolución, Aramberri, Adolfo Prieto y Constitución, es aplicable que los lineamientos**

son Libres.

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, No aplica toda vez que el uso de edificación solicitado es para Estacionamiento Público, esto de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo y Destinos del Suelo y de Estacionamientos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

VII.- Ahora bien, de acuerdo a lo indicado en el Considerando II de la presente resolución, se tiene que el predio en cuestión se encuentran en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, donde considerando esto, es aplicable lo señalado en el Decreto publicado el día 02-dos de Junio de 2008-dos mil ocho, que declara como Zona Protegida con los caracteres de Zona Histórica, Zona Pintoresca y Zona de Belleza Natural, así como los valores culturales de la siguiente área del Municipio de Monterrey, Nuevo León: **Zona Protegida del Paseo Santa Lucía**, se encuentra delimitada de la siguiente manera: Al Norte por la calle José Silvestre Aramberri (desde Dr. José Ma. Coss hasta la Ave. Félix U. Gómez), ambas aceras; al Este por la Ave. Félix U. Gómez (desde José Silvestre Aramberri hasta Florencio Antillón); por la calle Florencio Antillón (desde Félix U. Gómez hasta Mariano Matamoros); al sur por la calle Mariano Matamoros (desde José María Coss hasta Florencio Antillón), ambas aceras; al Oeste por la calle Dr. José María Coss (desde José Silvestre Aramberri hasta Mariano Matamoros); de la cual para proteger dicha área se emitirán lineamientos generales para el Desarrollo Controlado de la Zona de Santa Lucía, con la participación del Municipio de Monterrey y la integración de la Junta de Protección y Conservación al Patrimonio Cultural de la zona Protegida de Santa Lucía, por lo que dicha Junta mediante oficio ZPSL--007/17, de fecha 30-treinta de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, emitió dictamen técnico para el predio ubicado en la calle Héroes del 47 No. 233, entre las calles Washington y Aramberri, Zona Centro, Monterrey N. L.; condicionándolo al cumplimiento de los requerimientos con el objetivo de Proteger y Preservar la imagen urbana del actual Paseo Santa Lucía y la nueva zona urbana detonada por dicho paseo.

VIII.- El solicitante acompaña escrito emitido por el **CENTRO INAH NUEVO LEON** con número de oficio 401.6C.2/470/2017, de fecha 20-veinte días del mes de Octubre del 2017-dos mil diecisiete, mediante **el cual informó lo siguiente: que el inmueble ubicado en la calle Héroes del 47 N° 233, 233-1 al 233-10, Zona Centro, Monterrey N.L., identificado con los números de expedientes catastrales 05-034-005, 006, 016, 025, 031, 034 y 035, No se encuentra declarado como Monumento Histórico por ser una construcción del siglo XX y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35,36 fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.**

IX.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante N° de Oficio 0328/2017, dentro del dictamen LTA-000548/2017, de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

X.- De lo anterior, y 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, emitió Opinión en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/149/2018, de fecha 14-catorce de Marzo del 2018-dos mil dieciocho, el cual se realizó, conforme a la información presentada por el solicitante(planos, Estudio de Impacto Vial elaborado por PM & ASOCIADOS INGENIERIA VIAL y firmado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo con cedula profesional N° 2882303), concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos indicados en el mismo.

XI.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitida por la Dirección de Proyectos Tecnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la calle Heroes del 47 N° 233, Zona Centro, e identificado con los números de expedientes catastrales 05-034-005, 05-034-006, 05-034-016,05-034-025,05-034-031, 05-034-034,05-034-035, en el cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio(en la forma en que se indica), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) para la Avenida Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00

metros del eje de la Avenida hacia ambos lados y b) Para la calle Héroes del 47 deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje de la Calle hacia ambos lados.

XII.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha septiembre del 2018-dos mil dieciocho, elaborado por el Ing. Horacio León Leetch, con número de cédula profesional 1663195, respecto al inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

XIII.- En materia de Seguridad Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DPCE-SAP-J/R-265/2017, de fecha treinta de octubre del 2017-dos mil diecisiete por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERA CONTAR EL ESTABLECIMIENTO PARA SU OPERACIÓN, para 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.

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 CONSTRUCCIÓN** (consistente en la modificación al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-492/2010, ya que disminuyó la construcción autorizada de 13,760.89 metros cuadrados a 8,205.76 metros cuadrados y la regularización de 210.46 metros cuadrados) Y **USO DE EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTO PUBLICO**, para el inmueble ubicado en la **calle HEROES DEL 47 No. 233, ZONA CENTRO**, de esta Ciudad e identificado con los números de expedientes catastrales **(70) 05-034-005, 05-034-006, 05-034-016, 05-034-025, 05-034-031, 05-034-034 y 05-034-035**, los cuales en conjunto conforman una superficie total de 8,012.709 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,760.89, la cual se modifica a 8,205.76 metros cuadrados y se aprueba la regularización de 210.46 metros cuadrados, dando un total de 8,416.22 metros cuadrados, los cuales son por aprobar para el Uso de Edificación.

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

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

1. 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.
2. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **ESTACIONAMIENTO PUBLICO**.
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **En caso que se le vaya a dar otro uso al proyecto, se deberá solicitar mediante solicitud diversa, adjuntándose a las normas aplicables al momento de su solicitud.**
6. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
12. 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.
13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
14. 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.
15. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

B. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/149/2018, de fecha 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
 - a) Para la avenida Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje de la Avenida hacia ambos lados.
 - b) Para la calle Héroes del 47 deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje de la Calle hacia ambos lados.

Nota: Se preve la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 2) El predio cuenta con afectación vial, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de la avenida Washington, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.
- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Para vehículos dispuestos paralelos al pasillo de circulación deberán respetarse cajones de 2.70 x 6.00 metros como mínimo.

J. P.

- 5) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- 6) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.
- 7) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupado exclusivamente por vehículos.
- 9) La salida vehicular deberá ser exclusivamente por la calle Héroes del 47, tal como se contempla en el proyecto y en el estudio de impacto vial presentado a revisión.
- 10) El acceso vehicular deberá estar libre de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- 11) El acceso vehicular (entrada y salida) deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 seis metros.
- 12) Los pasillos de circulación vehicular de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 13) Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 14) Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos.
- 15) Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 16) El proyecto propone entradas vehiculares tanto por la calle Héroes del 47 como por la avenida Washington. El desarrollador deberá contar con un control adecuado de accesos que permita la entrada y salida vehicular para los usuarios de manera ágil y funcional. El desarrollo deberá contar con el señalamiento correspondiente, y garantizar que la ubicación del control de accesos no genere filas vehiculares al exterior del predio. La Dirección de Seguridad Pública y Vialidad podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
- 17) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
- 18) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La secretaría de seguridad pública y vialidad podrá el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del desarrollo cuando así lo requiera.
- 19) El propietario o propietarios del desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 0328/2017, dentro del dictamen LTA-000548/2017, de fecha 08-ocho de febrero del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría 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 a viviendas, vía pública y 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 07:00 a 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 23.00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, música en vivo, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o en 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. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. 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

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
19. 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.

J. P. 19

20. 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.
21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere del arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar 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 por cada 2-dos cajones (siendo la cantidad de 56-cincuenta y seis árboles) y debido a que los cajones están bajo construcción se repusieron los 56 encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).

Imagen Urbana

24. 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.
 25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.
- D.** En materia de Seguridad Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. DPCE-SAP-J/R-265/2017, de fecha 30-treinta de octubre del 2017-dos mil diecisiete, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES, MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERA CONTAR EL ESTABLECIMIENTO PARA SU OPERACIÓN, para 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.
- E.** En cuanto a lo indicado por la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía, deberá respetar el oficio número ZPSL-007/17, de fecha 30-treinta de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, siendo lo siguiente:

Considerando que el objetivo de la Declaratoria es proteger y preservar la imagen urbana tanto del actual Paseo Santa Lucía como de la nueva zona urbana detonada por dicho Paseo, para asegurar la permanencia del uso de la infraestructura urbana actual lo que permitirá al mismo tiempo conservar y construir un espacio con atractivo turístico, de servicios y habitacional con alta calidad de vida; se solicita al Municipio que emita la autorización correspondiente condicionándola a lo siguiente:

CAPÍTULO 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, considerando que la Calle Washington forma parte integral del "Par Vial Washington-Aramberri", importante eje vial para la movilidad de la Metrópoli, a través del Centro de Monterrey.
No se considera factible la ubicación del estacionamiento en batería por la calle Washington, ya que las maniobras de acceso y salida obstruirán uno o más carriles de circulación vehicular, provocando congestión vial en la zona.
3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO II. TRAMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucía constituye 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 Decreto 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 Lucía, 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 le 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 relevante 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 cornisa 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 11.00 m. 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 aplicará 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 Jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH Nuevo León, Lic. Fernando Toba Garza, según Oficio No. 401.6C.2/470/2017 de fecha 20 de Octubre del 2017

"Después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado y haber investigado en los catálogos de este instituto, me permito informarle que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35, 36 Fracción I y 37 de la Ley Federal sobre Monumentos, Artísticos e Históricos:"

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.

CAPÍTULO 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 un primer plano.
 - 13.3 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 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 a 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 a una altura máxima de 4.50 m.
 - 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 fachadas 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.

CAPÍTULO 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, éstos 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 prohibido colocar sobre la banqueta cualquier tipo de mobiliario urbano particular.

CAPÍTULO 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 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 nivel de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos arquitectónicos o paisajísticos como muros, 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.

RECOMENDACIONES

24. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey A.C.
25. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
26. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.
27. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

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

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

QUINTO: La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de conformidad con el Segundo y Tercero Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

E. V. 19

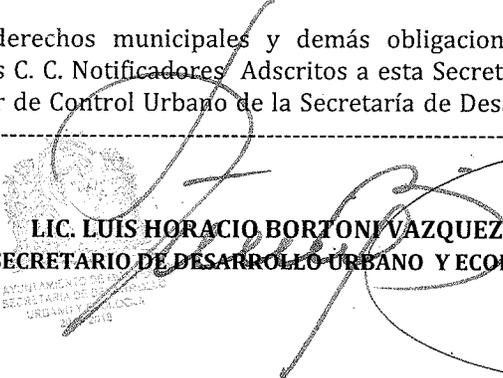


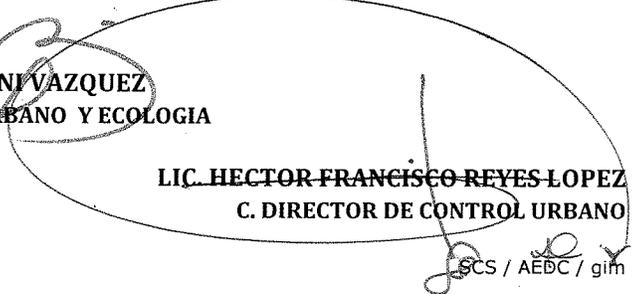
SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización 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 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; y con el apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado

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

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

NO. DE GAFETE _____



