



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE PROYECTOS VERTICALES DE MONTERREY, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted address]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número L-000063-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós. -----
PRIMERO, el expediente administrativo L-000063-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 05-cinco de abril de 2022-dos mil veintidós, por el C. **Carlos Gerardo Robles Anguiano**, ostentado como apoderado legal de la persona moral denominada **PROYECTOS VERTICALES DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AV. CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON S/N EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)10-288-016**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 13,500.00 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 05-cinco de abril del año 2022-dos mil veintidós, el C. Carlos Gerardo Robles Anguiano, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **PROYECTOS VERTICALES DE MONTERREY, S.A. DE C.V.**, propietaria del predio que nos ocupa, presentó ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** en el inmueble ubicado en la calle **AV. CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON S/N EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)10-288-016**, el cual tiene una superficie de 13,500.00 m2, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo indicado al rubro.

Así mismo, presenta escrito libre de solicitud de trámite dirigida a la Lic. Laura Iraís Ballesteros Mancilla, entonces Secretario de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, relativa a la solicitud de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para habitacional multifamiliar (2 o más viviendas por lote) y comercio (locales comerciales y de servicios agrupados), de fecha 04 de abril del 2022, firmada por el C. Carlos Gerardo Robles Anguiano, Representante Legal de la empresa denominada Desarrollo Proyectos Verticales de Monterrey, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la **propiedad y posesión** del inmueble que nos ocupa:

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



3405

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

OFICIO No SEDUSO/20953/2022
EXP. ADM: L-000063-22

a. Escritura Pública No. 212, de fecha 22 de septiembre del 2021, pasada ante la fe del Lic. Gustavo González Pugh, Notario público Titular de la Notaría Pública No. 8, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el estado, por medio de la cual se realiza el contrato de compraventa, respecto de propiedad sobre bien inmueble identificado con el expediente catastral número 10-288-016, la cual fue inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número 10717, volumen 309, libro 429, sección propiedad, unidad monterrey de fecha 29 de octubre 2021.

B. Para acreditar la personalidad jurídica:

a. Escritura Pública No. 11,817 de fecha 22 días del mes de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Francisco Gabriel Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública número 32 en este Municipio, relativa a la **constitución de una Sociedad** mercantil denominada **Proyectos Verticales de Monterrey, S.A. de C.V.**

b. Escritura Pública No. 1,906 de fecha 04 días del mes de septiembre del 2018, pasada ante la fe del Lic. Francisco Gabriel Garza Zambrano, Titular de la Notaría Pública número 32 en este Municipio, por la cual entre otras cosas se resuelve designar como representantes legales de la Sociedad a los Señores [REDACTED]

C. Se presenta el siguiente antecedente:

a. Copia simple de instructivo y plano, expedidos mediante oficio número 1567/2009/SEDUE, dentro del expediente administrativo S-003/2009, en fecha 22-veintidós de junio de 2009, por esta Secretaría, anteriormente llamada de Desarrollo Urbano y Ecología, por el cual se aprueba la Fusión en 01-una porción, del predio marcado con el número 13, con superficie de 30,745.20 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 10-288-013, el cual se fusiona al predio marcado con el número 16, con superficie de 9,745.50 metros cuadrados, identificado catastralmente con el número 10-288-016, para quedar como sigue: Lote 16 con superficie de 40,490.70 metros cuadrados, para posteriormente el lote resultante de la fusión se parcela en 03-tres porciones resultando de la siguiente manera: Lote 1 con superficie de 12,619.32 m2, lote 2 con superficie de 13,500.00 m2 y Lote 3 con superficie de 14,366.88 m2. Documentos los anteriores que fueran debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el 15 de octubre de 2009-dos mil nueve, bajo el número 5072, vol. 101, libro 102, sección auxiliar.

D. El solicitante acompaña los siguientes documentos, estudios y constancias:

- a)** Carta poder simple otorgado en fecha 04-cuatro de abril del año que transcurre, por el C. [REDACTED] a favor de la C. [REDACTED] para actos y/o asuntos administrativos.
- b)** Copia simple de pasaporte mexicano número [REDACTED] a nombre de [REDACTED].
- c)** Copia simple de identificación oficial, emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED]
- d)** Copia simple de identificación oficial, emitida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. [REDACTED]
- e)** Copia simple del recibo de Pago del impuesto Predial folio 386D-1171, de fecha 03 de febrero del 2022, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 10-288-016.
- f)** Copia simple de recibo de pago de inicio de trámite para la información de factibilidades y Lineamientos para el expediente catastral 10-288-016, folio L-000063-22 de fecha 08-ocho de abril de 2022.
- g)** Presenta 4 fotografías del predio.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 11 fracciones XII y XXXI, 308 fracción I y II, 310 fracciones I y II, 311 fracciones I y II, 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y



CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada la persona moral denominada **PROYECTOS VERTICALES DE MONTERREY, S.A. E C.V.**, a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON S/N EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)10-288-016**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

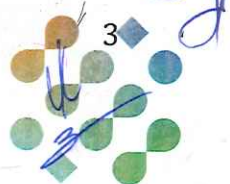
TERCERO. Ahora bien, que el Plan de Desarrollo Urbano, 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 103, con fecha 15 de agosto 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **Delegación CENTRO, Distrito Urbano INDUSTRIAL MODERNA**, dando frente a la Av. Constituyentes de Nuevo León, considerado como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; los cuales se describen a continuación:

2.1 tienda de productos básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías), **2.2 Tiendas de especialidades** (2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina), 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y Molduras; Espejos y Lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, pieles y accesorios; calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de Agua Purificada); **2.3.4 tiendas de conveniencia; 3.1 Servicios personales** (3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográficos, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura); **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paleterías, 3.4.5 Restaurantes, cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, comida rápida, Antojitos, 3.9 Administración privada** (3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas de Profesionistas); **3.15.3 clínicas y hospitales, 3.17.4 salones de corte y estética, 3.18.10 centros de educación a distancia**); son considerados como **PERMITIDOS**.

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

Monterrey 2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible
3406

ORIGINA SEDUSO MONTERREY



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

QUINTO. Ahora bien, acorde a lo antes expuesto, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los lineamientos generales de diseño arquitectónico aplicables al predio que nos ocupa, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas, señalan la zona donde se encuentra el predio en cuestión se encuentra en un **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en el cual la densidad y los lineamientos urbanísticos aplicables son como se señala a continuación:

Superficie a dictaminar: 13,500.00 m2		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	10,125.00
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.5	47,250.00
AREA LIBRE	0.25	3,375.00
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	2,025.00
Nº de Niveles Máximo	10.00 niveles	
DENSIDAD EN CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO *(HASTA 50.00 MTS DE PROFUNDIDAD)	BRUTA 120 VIV/Ha **NETA 160 VIV/Ha	
DENSIDAD DE LA ZONA *(DESPUES DE 50.00MTS DE PROFUNDIDAD)	BRUTA 120 VIV/Ha **NETA 160 VIV/Ha	

Cabe destacar que para la zona donde se encuentra el predio en comento, se requiere una **densidad bruta de 120 Viviendas por hectárea**, sin embargo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, que a la letra dice: "...En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo, en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 cero puntos setenta y cinco."; resulta entonces de la siguiente manera: Densidad bruta **120 viviendas por hectáreas** dividido entre el **0.75(factor)**, da como resultado la **densidad neta aplicable de 160 viviendas por hectárea.**

Por otra parte, de acuerdo a lo señalado en el **artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado**, que dice: "**ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey."

De igual forma el artículo **48 del mencionado Reglamento de Zonificación**, establece: "**ARTÍCULO 48.** El CUS no será aplicable en los siguientes casos:



OFICIO No SEDUSO/20953/2022
EXP. ADM: L-000063-22

- I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
- II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

SEXTO. Del análisis de cajones de estacionamiento, tenemos que, para el Distrito Urbano CUMBRES PONIENTE, donde se ubica el inmueble que nos ocupa, debe cumplirse con el siguiente:

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote	2.3 cajones por cada vivienda
2.3.1 Locales Comerciales y de servicios agrupados Los puntos 2.1, 2.3.4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3,3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5,3.4.2,3.9,3.15.3,3.17.4,3.18.10	1 por cada 20 m2 de construcción

Se deberá dar cumplimiento al artículo 28 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey que a la letra dice: "Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales."

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; respecto del predio antes mencionado, y en esa virtud se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; en el inmueble ubicado en la **AV. CONSTITUYENTES DE NUEVO LEON S/N EN ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70)10-288-016**, que cuenta con una superficie de 13,500.00 metros cuadrados.

SEGUNDO. **Esta Resolución NO autoriza el funcionamiento para los giros solicitados, ya que deberá solicitar la aprobación de las Licencias de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción), así como la Licencia de Uso de Edificación y demás acciones urbanas ante esta dependencia,** en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; **y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalados; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

1. Deberá dar cumplimiento al artículo 212 de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, lo anterior, debido a que el inmueble deriva de una fusión y parcelación autorizada por

Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano

5

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



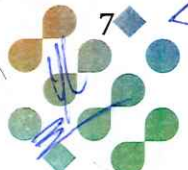
11. Deberá presentar el Resolutivo en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L. (según proyecto).
12. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Movilidad, Geología, Hidrología, Ecología, en la etapa de Licencia de Uso de Suelo de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
13. Deberá de presentar un Estudio de Movilidad de acuerdo al Artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
14. Deberá presentar dictamen en Materia de Protección Civil Municipal y/o Estatal para la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Bomberos para la Licencia de Construcción.
15. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
16. Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.
17. Deberá solicitar el permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el cambio de uso de suelo ante la SEMARNAT.
18. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
19. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados los interesados, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría. Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, bajo las áreas verdes, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.
20. Al momento de solicitar la Licencia de uso de suelo deberá presentar Factibilidad de los servicios de Agua y Drenaje Sanitario y Electricidad, para proyectos que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo mayor de 1,500 m²-mil quinientos metros cuadrados y demás requisitos establecidos en el artículo 311 Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
21. Deberá de dar cumplimiento con el artículo 107 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey.
22. En cuanto al proyecto de construcción deberá dar cumplimiento al artículo 73 bis 7 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey.
23. Deberá dar cumplimiento al artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
24. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el proyecto en particular, al solicitar las Licencias de Uso de Suelo, El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.
25. Deberá de dar cumplimiento al artículo 117 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de monterrey.
26. **EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, se emiten las siguientes recomendaciones:**

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción



- Aislantes térmicos
- Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**

- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:



- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. 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 apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

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

SEXTO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.



Monterrey
2021 2024

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



3417

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

SEPTIMO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA HABITACIONAL (1.1.2 MULTIFAMILIAR, 2 ó MAS VIVIENDAS POR LOTE) Y COMERCIO (2.3.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)**; previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



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

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

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

TUNB/VJEP/Macs/Etg/Gadr

Lo que notificó a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo las 13:30 horas del día 17 del mes de Enero del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angelina Juárez

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE 72144

IDENTIFICACIÓN _____

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