



Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/01052/2023 EXP. ADM: L-00131-22

INSTRUCTIVO

C. [Redacted]

[Redacted]

DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

[Redacted]

EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-000131-22, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, el expediente administrativo L-000131-22, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. [Redacted]

propietarios del inmueble ubicado en la [Redacted] Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 539.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número (70) [Redacted] solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR (2-DOS O MÁS VIVIENDAS POR LOTE) 4-CUATRO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, conyino y debió verse, y;

RESULTANDO

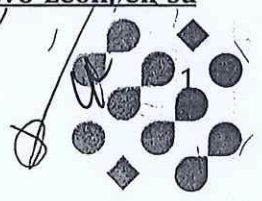
PRIMERO. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, de la citada Ley, artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

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:

- 1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño y licencia de uso de suelo, se atienden los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12364



artículo 311, fracciones I, II y III, así como los artículos 160 bis y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

a) Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL (Multifamiliar 4-cuatro Departamentos), ubicado en la Calle Salamanca sin número, Colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. en un predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 3

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, incisos a) y e), fracción II inciso a), y fracción III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 160 Bis., fracción I, y artículo 164 fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b) Acreditación de la propiedad o posesión del predio. Copia del acuerdo de Factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 3,952-tres mil novecientos cincuenta y dos, de fecha 01-uno de agosto de 2018 dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Galván Salinas, Titular de la Notaría Pública Número 9-nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral; referente al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL BIEN INMUEBLE** que celebran por una parte el señor ingeniero LUIS GERARDO GARCIA FERNANDEZ, como "LA PARTE VENDEDORA" y por otra parte los señores MARCO ANTONIO RODRIGUEZ SEPULVEDA y RICARDO RODRIGUEZ SEPULVEDA, quienes en forma conjunta figuran como "LA PARTE COMPRADORA". Asimismo, contiene la **CONSTITUCION DE USUFRUCTO VITALICIO** a favor de la señora [REDACTED] 1 "USUFRUCTUARIA VITALICIA". Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 de fecha 04-cuatro de octubre de 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta comprobante de pago de derechos municipales con número de Folio 3170000027110 de fecha 17-dieciséis de junio de 2022-dos mil veintidós, por concepto de ingreso correspondiente a la Factibilidad y Lineamientos del expediente L-000131-22, por la cantidad de \$538.82.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en-conjunto.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso b), II, inciso b) y III, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción I del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

Monterrey
2021 2024
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



c) **Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta carta poder simple de fecha 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual, el [redacted] 1, en su carácter de propietario del predio, le otorga al [redacted] 1 poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para "uso de suelo", en el predio con expediente catastral número [redacted] 3 ubicado en la [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, teniendo como testigos al [redacted] 1
- Presenta carta poder simple de fecha 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante la cual la C [redacted] 1 como usufructuaria vitalicia del predio, le otorga al [redacted] 1 poder amplio, cumplido bastante como en derecho sea necesario para que en su nombre, tramite y gestione ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey y de las direcciones que de ella dependan, permiso para "uso de suelo" en el predio con expediente catastral número [redacted] 3 ubicado en la [redacted] 2 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, teniendo como testigos al [redacted] 1
- Presenta copia de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de [redacted] 1, con el número [redacted] 5 (Propietario).
- Presenta copia de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de [redacted] 1, con el número [redacted] 5 (Usufructuaria vitalicia).
- Presenta copia de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de [redacted] 1, con número [redacted] 5 (Gestor y propietario).
- Presenta copia de credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, a nombre de [redacted] 1, con número de identificación [redacted] 5 (Testigo).
- Presenta copia de credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, a nombre de [redacted] 1, con número de identificación [redacted] 5 (Testigo).

Con lo anterior, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso c), II, inciso c) y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

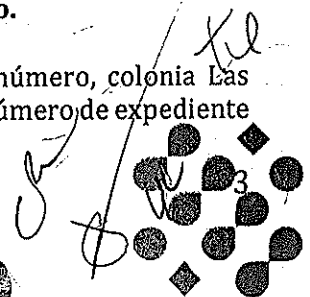
d) **Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en la calle Salamanca sin número, colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 24-340-008

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12365

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III inciso b).
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.)

Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso d), II, inciso d) y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en concordancia con los diversos artículos 160 Bis, fracción V y IX, y 164, fracciones III y IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

- e) **Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.**

- Manifiesta mediante solicitud, escrito libre y plano del proyecto, el uso de suelo: Habitacional Multifamiliar (4 Departamentos) para el predio identificado con el expediente catastral 70)24-340-008.
- Presenta (3) plano del proyecto correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo para HABITACIONAL (Multifamiliar 4-cuatro departamentos), el cual contiene: plantas arquitectónicas, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso e), II, inciso e) y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- f) **Pago de derechos correspondientes. Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.**

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.
- El lote objeto del trámite solicitado se encuentra en la colonia Las Mitras y de acuerdo al plano presentado con sello de la H. COMISION DE PLANIFICACION, aprobado mediante acta número 298 XX del 17-diecisiete de diciembre de 1964-mil novecientos noventa y cuatro y de acuerdo al proyecto presenta 04-cuatro departamentos y requiere 09-nueve cajones de estacionamiento, por lo que no aplica el estudio de Movilidad, lo anterior de acuerdo a lo contemplado en el artículo 198 y 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

[Handwritten signature]
DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO URBANO Y
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO
CULTURAL Y MONUMENTAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y MONUMENTAL



- No aplica debido a que el requerimiento de cajones es menor a 50.

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) y III, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

g) Pago del impuesto predial al corriente. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- Presenta copia de pago con número de folio 344D-26923, de fecha 09-nueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, relativo al pago del impuesto predial del 1 al 6 bimestre del 2023, para el predio con expediente catastral número [redacted] ubicado en la calle Salamanca, número 1306, colonia Las Mitras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de la ficha ambiental, recibida por la Dirección para la atención del cambio climático de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 08-ocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, para el giro de Multifamiliar en el predio ubicado en calle Salamanca sin número en la Colonia Las Mitras, Monterrey, Nuevo León.
- La Dirección General para un Desarrollo Verde, emitió mediante oficio número DGDV-0685/23, de fecha 02-dos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, del expediente administrativo L-131-22 de un predio ubicado en [redacted] identificado con el expediente catastral [redacted]

Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

h) Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica por la zona donde se ubica el predio.

Lo anterior, conforme al artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

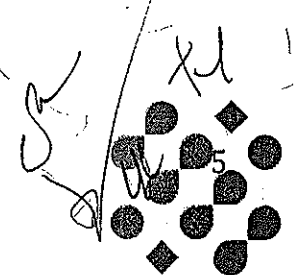
i) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

12366

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Conforme a lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

j) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M²-Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- No aplica por ser un proyecto menor a lo requerido.

De conformidad con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso j) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

2. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite de la licencia de uso de suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Secretaría indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente.
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto.
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado.
- V. Presentar plano de localización del predio
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos (1), y requerida a su vez en las fracciones I, II y III, fracciones a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León,

VI). - 4 fotografías exteriores del predio.

Presenta 13-trece fotografías exteriores del predio, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII). - En caso de que el inmueble esté catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
DIRECCIÓN GENERAL PARA LA
ASISTENCIA TÉCNICA INTERMUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS



OFICIO No. SEDUSO/01052/2023
EXP. ADM: L-00131-22

VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexas croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.

No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

3. Otros documentos.

- Presenta copia simple de comprobante de recibo de cobro de Telefonía Total Play, para efecto de señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en la dirección ubicada en calle Roma, número 19, colonia El Mirador, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Allega cd con el proyecto en digital.
- Presenta escrito firmado en original en el que los propietarios se comprometen a sólo desarrollar un proyecto de Multifamiliar para 4-cuatro viviendas.

4. Antecedentes.

- Presenta copia simple de la Cartulina de Permiso de Demolición, con el número de expediente administrativo TM-000142-21, de fecha 04-cuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, respecto del inmueble ubicado en [redacted] ² Nuevo León, con número de expediente catastral [redacted] ³ con la cual se aprobó la Demolición Total de 334.00 metros cuadrados.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a III, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 36, 39, 139, 156, 157 fracciones I y II, 160 BIS, 164, 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, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12367

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo. Por lo anterior, y con el fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08-ocho de julio de 2014-dos mil catorce, publicada 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 Zonificación Secundaria E-05-C, y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidas en el citado Plan, el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO MITRAS CENTRO** en donde da frente a **HM, HABITACIONAL MULTIFAMILIAR** y considerando que se encuentra en una zona clasificada como **HM- HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, en el cual el uso de suelo solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por lote)** se considera como **PERMITIDO**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, tal como se expone enseguida:

Artículo 310. La factibilidad de uso de suelo; la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, serán expedidas por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. La factibilidad de uso de suelo:

a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico.

III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo:

a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes"

TERCERO. Verificación ocular.

En fecha de 15-quince de marzo del 2023-dos mil veintitrés, personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, llevó a cabo una verificación ocular en el inmueble ubicado en la calle Salamanca, número 1306, en la colonia Las Mitras, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, a efecto de verificar el estado que guarda el inmueble en relación con el proyecto solicitado, manifestando el inspector lo siguiente:

Monterrey
2023-2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA EL
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



OFICIO No. SEDUSO/01052/2023
EXP, ADM: L-00131-22

"Aún no cuenta con algún uso de suelo existente en el inmueble. Actualmente se encuentra el terreno baldío, localizando en el frente del inmueble un poste de cfe, los m2 coinciden con el plano arquitectónico propuesto y en el sur y al lado noroeste del predio se localizan arbolados, por lo cual el predio está delimitado con malla ciclónica.

[...]

Todavía no existe construcción alguna ni se percibe que cuente con trabajos de obra, algún avance o limpieza del terreno, está el terreno baldío.

[...]

En el predio aún no existe construcción alguna, pero cuenta con el espacio para habilitar los cajones de estacionamiento, en plano se proyectan 9 cajones de estacionamiento y 1 cajón para discapacitados."

NOTA: Es importante señalar que el poste de CFE, no interfiere con el estacionamiento, ya que se adecuó el proyecto.

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN HM - HABITACIONAL MULTIFAMILIAR.

Superficie a dictaminar: 539.50 m2					
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	404.625	0.50	268.35	cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.00	1,079.00	1.98	1,073.40	cumple
Área Libre	0.25	134.875	0.50	271.15	cumple
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	70.135	0.16	88.00	cumple
Densidad	83 viv./Ha. = 4 viv		4		cumple
Nº de Niveles Máximo	5 niveles		4.00 Niveles		cumple
Altura Máxima de Nivel	4.00		3.20		cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. **XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construíble de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. **XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico



que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio...".

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey establece lo siguiente: "...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...". Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

QUINTO. DESGLOSE DE ÁREAS.

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-000131-22, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

Área	Totales	Distribución de áreas
Planta baja	268.35	10 cajones de estacionamiento (cuatro semi-techados), acceso y salida del estacionamiento, área jardinada, vestíbulo, escaleras, Departamento no. 1 con dos recámaras cada una con baño completo, sala, comedor, cocina y lavandería techada.
Nivel 1	268.35	Departamento no. 2: 2 recámaras con baño completo y clóset cada una, sala, comedor, cocina, alacena, vestíbulo, cuarto de juegos, estudio con baño completo, cuarto de servicio con baño completo y closet, cto. de triques y escaleras.
Nivel 2	268.35	Departamento no. 3: 2 recámaras con baño completo y clóset cada una, sala, comedor, cocina, alacena, vestíbulo, cuarto de juegos, estudio con baño completo, cuarto de servicio con baño completo y closet, cto. de triques y escaleras
Nivel 3	268.35	Departamento no. 4: 2 recámaras con baño completo y clóset cada una, sala, comedor, cocina, alacena, vestíbulo, cuarto de juegos, estudio con baño completo, cuarto de servicio con baño completo y closet, cto. de triques y escaleras
Total	1,073.40	MULTIFAMILIAR 04 DEPARTAMENTOS

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, INICIATIVAS Y ESPACIOS
 GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN



SEXTO.- ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad con lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

GIRO ESPECIFICO	1-CAJÓN POR CADA		REQUIERE EN DISEÑO		RESUELVE CON	OPINIÓN
	CANTIDAD	UBS	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar	2.3 Cajones por cada vivienda	Vivienda	4*2.3 = 9	9	10	*cumple

*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-000131-22, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial, el cual fue emitido dentro del expediente número TV-000415/22, en fecha 23-veintitrés de agosto de 2022-dos mil veintidós, respecto al predio ubicado en la [redacted] en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral [redacted] en la cual señala que en los estudios de vialidad no se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

OCTAVO. Opiniones Técnicas:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

Oficio número DGDV-0685/23, de fecha 02-dos de mayo de 2023-dos mil veintitrés, mediante el que la Dirección General para un Desarrollo Verde, adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos

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

12369

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar, del expediente administrativo L-000131-22, respecto del predio ubicado en [REDACTED] identificado con el expediente catastral [REDACTED] mediante el cual se señaló lo siguiente:

"[...]

1. En la etapa de Construcción y Edificación, deberá presentar copia del Resolutivo del estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT-1994).
3. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
4. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
5. 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.
6. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. Los sistemas de drenaje deberán de 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.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. El predio cuenta con arbolado por lo que deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro ante esta dependencia.
13. En el espacio destinado a área verde, deberá ser contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que 4 cajones estarán cubiertos, deberá reponer 02-dos árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y realizar el pago de las cuotas de salario mínima correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92).
14. 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 Sostenible (sic).

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO.
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

Oficio número **DPT/V/064/2023**, de fecha 26-veintiséis de abril del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, mediante el cual se señaló lo siguiente:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, al artículo 237 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

a) Para la calle Salamanca 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 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.

3) 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

4) 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.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

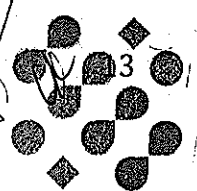
- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO
COMUNITARIO Y SOSTENIBLE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

12370

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.

6) Cada uno de los cajones de estacionamiento deberá ser asignado y señalizado indicando claramente a que departamento corresponde, lo anterior para evitar que alguno de los departamentos esté ocupando una mayor cantidad de cajones de los que le fueron asignados.

7) 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. Las rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá cumplir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

8) 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 tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres 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 a los accesos al Desarrollo y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10) Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores de 3.5 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.5 metros en adelante se permitirá



OFICIO No. SEDUSO/01052/2023
EXP. ADM: L-00131-22

usar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- 11) En caso de contemplar algún sistema para el control de acceso, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La Secretaría de seguridad pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que las 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.

- 12) El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo 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.

- 13) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey. En los tramos donde se proponen cajones de estacionamiento paralelos al pasillo de circulación, el ancho de pasillo mínimo será de 3.00 metros.

Los pasillos de circulación no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- 14) El desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que están en mal estado o sin habilitar.

- 15) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

- 16) El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al desarrollador. La autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.



Concluyéndose que, el proyecto es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO INTEGRADO, PLANEACIÓN Y EVALUACIÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the number 15.

0012371

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

c) 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
- Aislante 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:

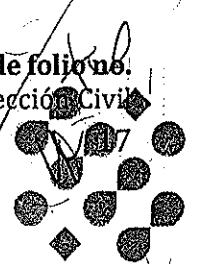
- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

7. DICTAMENES EXTERNOS.

a) Protección Civil.

Mediante oficio SSPCDPC/D/4170/22, bajo el expediente número PC/356/21/24, tarjeta de folio no. 1099/22, de fecha 09-nueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Monterrey, emitió los lineamientos de seguridad para el uso de Multifamiliar 4 departamentos, en materia de Protección Civil, dando un total por construir de 1,073.40 M², de un predio ubicado en la calle [REDACTED] en este Municipio de Monterrey, identificado con el expediente catastral [REDACTED] realizando la visita de inspección correspondiente con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al 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, por lo cual será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a los C.C. [REDACTED] la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 4 DEPARTAMENTOS)**, respecto del predio ubicado en la [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 539.50 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED]

SEGUNDO. = Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del presente acuerdo.

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.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del



OFICIO No. SEDUSO/01052/2023
EXP. ADM: L-00131-22

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. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

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

SÉPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expídase la presente autorización, 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, Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste.

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

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MACS/CGL/PPB

Siendo las 10:36 am horas del día 06 del mes de Marzo del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. 1 en su carácter de Propietario del interesado a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5. Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

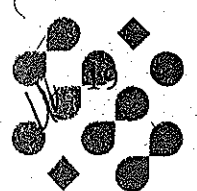
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Yaraco Beltran Maldonado

NOMBRE: 1


FIRMA: [Firma]

FIRMA: 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000131-2022
	Fecha de Clasificación	30 de mayo de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de 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, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de mayo de 2024, Acta 04-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral. Página 2: 1. Nombre, 3. Expediente catastral, 4. Numero de inscripción, Página 3: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 3. Expediente Catastral. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente catastral Página 7: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 8: 3. Expediente Catastral. Página 11: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 12: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral Página 18: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente catastral. Página 19: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.