



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO N°: SEDUSO/02954/2024

INSTRUCTIVO

A LA C. [redacted] DOMICILIO: [redacted] PRESENTE.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidos días del mes de julio de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 06-seis de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por la [redacted] como propietario del inmueble ubicado en la calle [redacted] identificado con el expediente catastral número (70) [redacted] con la cual pretende obtener la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR (DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO), en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 764.80 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-USDS-000183-23-03, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Le resultan aplicables los requisitos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 311 fracciones I, II y II; además los requisitos establecidos en los artículos 160 BIS y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León

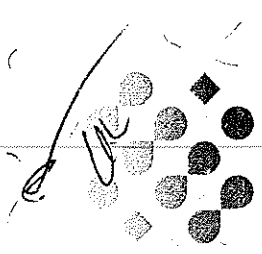
1.- Requisitos de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316.

Fracciones I incisos a) y e), II. Inciso a) y III Inciso a). - Solicitud correspondiente. Indicar el uso del suelo que se pretende.

Presenta solicitud oficial en original para Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (2 viviendas tipo Departamento), en predio ubicado en calle [redacted] con expediente catastral [redacted]

Fracciones II incisos b) y III Inciso d). - Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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.



Fracción I inciso b). - Acreditación de la propiedad o posesión.

Presenta copia simple de Escritura Pública Número 50,656-cincuenta mil seiscientos cincuenta y seis, en la ciudad de Municipio de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de octubre del 2022- dos mil veintidós, ante el Licenciado Adrián Hinojosa Tréviño, de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, de la cual es titular el Licenciado Gilberto Federico Allen de León, con ejercicio en el primer Distrito Registral y notarial del Estado de Nuevo León: la cual contiene un Contrato de Compraventa de Bien Inmueble con expediente catastral [REDACTED] en la cual la [REDACTED] [REDACTED] figura como compradora. Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED]

Fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c).- Acreditación el interés. Documento que acredite la personalidad jurídica:

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 06-seis días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante la C. [REDACTED] como propietaria, y como apoderado el [REDACTED] para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en calle [REDACTED], [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos siendo los C.C. [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Propietario).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).

Fracción III inciso e).- Plano con el diseño arquitectónico del proyecto.

Presenta juego de planos (01 de 02 al 02 de 02) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, y Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar (2 viviendas tipo Departamento, los cuales contienen: planta arquitectónica, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, planta de demolición total, cuadro de áreas general, localización del predio, indicando vías públicas, no presenta curvas de nivel debido a que el terreno no presenta pendiente.

Fracciones I inciso d), y II inciso e).- Plano de localización del predio.

- Presenta plano de localización en los planos arquitectónicos (01 de 02 al 02 de 02), del inmueble ubicado en la [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED]

Fracciones I inciso f), II inciso d) y III Inciso b). - Pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con Número de folio 3170000031459 de fecha 06-seis días del mes de septiembre de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de suelo, Factibilidad y lineamientos.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada las Licencias solicitadas.

Monterrey
2024 2024



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

Fracción I inciso g).- Tarjetón del impuesto predial al corriente.

Presenta copia simple de recibo de pago con Número de Folio N° 398E-932 con fecha de pagado 08-ocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por concepto de Impuesto Predial del primero al sexto bimestre de 2024, para el predio ubicado en la [redacted] con expediente catastral [redacted]

Fracción III inciso f).- 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.

No le aplica debido a que el proyecto presentado cuenta con 5 cinco -cajones de estacionamiento y presenta copia simple del plano Certificado por el Lic. Raúl A. Quintanilla Coffin, Notario Público número 38-treinta y ocho, de la [redacted] de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

Fracción III inciso g). - 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.

En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-190/23 mediante el dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, presenta ficha ambiental con la que se emiten los lineamientos con número de oficio DGDV-2204/23 de fecha a los 10-diez días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, y la fecha de ficha ambiental debidamente sellada por dicha dirección en fecha de 25-veinticinco días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en donde no se manifiesta requerir dicho estudio para el predio ubicado en la calle [redacted] con expediente catastral [redacted] el giro de 2-dos viviendas tipo departamento.

Fracción III. Inciso 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, debido a que la zona donde se ubica el predio no presenta riesgo Geológico e Hidrológico, según el visor del mapa del Atlas de Riesgo de Nuevo León.

Fracción III. Inciso 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.

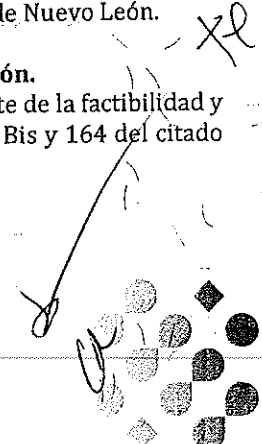
No aplica, por ser un proyecto menor a lo requerido, por lo cual no aplica con lo señalado en el artículo 311 fracción III, inciso i) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Fracción III. Inciso 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, por lo cual no aplica 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 del Suelo de Monterrey también establece requisitos para el trámite de la factibilidad y lineamientos de los usos de suelo, y Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis y 164 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:



Fracción I del artículo 160-Bis y fracción I del 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Solicitud Oficial.

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

Fracción II del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Titulo que acredite la propiedad.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso b), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción III del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Acreditar el interés que le asiste.

El anterior requisito se tiene por cumplimentado con la documentación descrita en el apartado precedente de requisitos número 1, y requerida a su vez en las fracciones I inciso c), II inciso c) y III inciso c), del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

Fracción III del artículo 164, fracción V del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Croquis de ubicación. Presentar plano de localización del predio.

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

Fracción IV del artículo 164, fracción IX del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- El pago de derechos municipales respectivo.

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

Fracción II del artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere.

Presenta copia simple del plano Certificado por el Lic. Raúl A. Quintanilla Coffin, Notario Público número 38-treinta y ocho, de la [REDACTED] en fecha del mes de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

Fracción VI del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- 4-cuatro fotografías exteriores.

Presenta 07-siete fotografías del predio (03-tres interiores y 04-cuatro exteriores) impresas a color, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, Nuevo León.

Fracción VII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- En caso de que el inmueble este 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 artículo.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

Fracción VIII del artículo 160 Bis del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar 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.

El giro solicitado es Permitido por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

SEGUNDO. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección de calle [redacted] expedido por la Comisión Federal de electricidad, correspondiente al periodo facturado de fecha 08-ocno dias del mes de febrero a los 09-nueve días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro.
Allega cd con información escaneada en PDF y archivo del polígono en AutoCad (.dwg)

TERCERO. ANTECEDENTES.

Presenta copia simple del plano Certificado por el Lic. Raúl A. Quintanilla Coffin, Notario Público número 38-treinta y ocho, de la [redacted] en fecha del mes de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

CUARTO. VERIFICACIÓN FÍSICA.

De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 15-quinze días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, por él C. Verificador Ara. Mario Alberto Ríos Barrón, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, llevada a cabo en la calle [redacted] con expediente catastral [redacted]

a efecto de verificar lo siguiente:

- 1. EL USO DE SUELO QUE ACTUALMENTE SE LE ESTÁ DANDO A LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y EDIFICACIÓN DE DICHO INMUEBLE, DEBIENDO ASENTAR Y SEÑALAR EL ESTADO ACTUAL EN QUE SE ENCUENTRA EL MISMO O EN SU CASO INDICAR SI SE ENCUENTRA BALDÍO.
2. EN CASO DE QUE EXISTA CONSTRUCCIÓN EN EL INMUEBLE COTEJAR CON EL PLANO DEL PROYECTO AL EFECTO PRESENTADO (EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS FAVOR DE INDICARLAS EN EL PLANO)
3. VERIFICAR SI CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
4. REALIZAR ZONIFICACIÓN INDICANDO LOS USOS DE SUELO Y LOS NÚMEROS OFICIALES DE LOS LOTES COLINDANTES A 100 METROS HACIA CADA LADO Y LA ACERA DE ENFREENTE
5. TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR Y AL EXTERIOR DEL INMUEBLE Y DE SU ENTORNO...

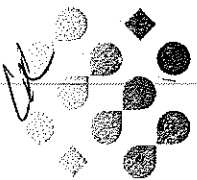
De lo anterior se constató lo siguiente:

Punto número 1.- "...El inmueble identificado corresponde a predio en donde en su interior se observan dos casas habitación de un nivel, una edificada en la parte delantera tiempo atrás y otra en proceso de construcción, la cual se encuentra en la parte trasera del predio..."

Punto número 2.- "...Desde el exterior se puede observar la edificación ubicada en la parte frontal, en la cual se observan dos estructuras metálicas cubiertas de policarbonato en exterior, una colindante a terraza ubicada entre los ejes LP a 10 y entre los ejes A A' E y la otra ubicada entre los ejes 6 a 8 y entre los ejes D A F, mismas que en plano anexado no se proyectan, la construcción ubicada en la parte posterior del predio se encuentra en obra gris terminada lista para recibir acabados su distribución corresponde a plano anexado, el predio no cuenta con áreas ajardinadas sin embargo cuenta con el espacio destinado..."

Punto número 3.- "...No presenta cajones de estacionamiento, debido a que se encuentra en proceso constructivo, sin embargo, si cuenta con el espacio destinado..."

Punto número 4.- "...Se anexa información de microzonificación en sitio..."



Punto número 5.- "*Se anexa reporte fotográfico ...*".

Las observaciones encontradas en la verificación en cuanto a construcción se corrigieron en los planos presentados.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación 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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

Por lo anterior, y a 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 días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05-A, 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 NORTE, DISTRITO SAN BERNABÉ** dando frente a la calle TERÁN en una Zona Clasificada como **CBI- CORREDOR BAJO IMPACTO**, en donde el uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 VIVIENDAS POR LOTE)** es considerado 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: "*... 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. 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

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03

OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

al inmueble identificado con número de expediente catastral 3 le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

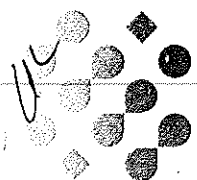
SUPERFICIE A DICTAMINAR: 764.80 M2

Lineamientos	NORMA		PROYECTO	
	COEF	M2	COEF	M2
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	611.84	0.61	469.91
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5v	1,912.00	0.61	469.91
ÁREA LIBRE	0.20	152.96	0.39	299.89
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	76.48	0.11	85.41
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8 NIVELES		1 NIVELES	
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.90 METROS	
Densidad Bruta en Corredor de Bajo Impacto	95 Viv/Ha.		2 viviendas	

Para la zona donde se encuentra el predio nos ocupa una densidad bruta de 95 Viviendas por hectárea; resulta entonces de la siguiente manera: dado que el predio cuenta con 764.80 m², = (95 viviendas/Hectárea/100.00 m²/hectárea) X 764.80 m² = da como resultado la densidad aplicable de 7 viviendas por hectárea.

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 construible 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 de 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 emitá la Secretaría..."*

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este presenta una altura de 3.90 metros, por lo que cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

CUARTO. 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-USDS-000183-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	469.91	Estacionamiento descubierto para tres autos; terraza, sala-comedor, cocineta, sala de entretenimiento tres recámaras un vestidor y un baño completo. terraza, sala, comedor, cocina, alacena, baño completo, lavandería, una recámara con cuarto de vestidor y baño completo.
TOTAL	469.91	Multifamiliar (2 viviendas tipo departamento):

QUINTO. ANALISIS DE 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 a 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.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:
MULTIFAMILIAR (2 Viviendas Tipo Departamento)	1.5 CAJONES POR VIVIENDA	1.5 X 2 VIV=3 CAJONES	3-CAJONES (1-PARA DISCAPACITADOS, 2-CAJÓN PARA VIVIENDAS)
TOTAL	03-CAJONES		



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

SEXTO. 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..."

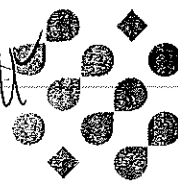
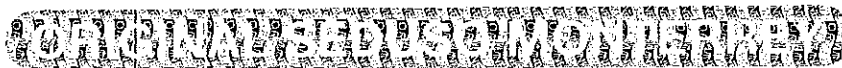
A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000183-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número TV-PT-ALVI-000253/23 en fecha 22-veintidós de mayo del 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en [redacted] con expediente catastral [redacted] en la cual señala que no se prevé la modificación al tramo de las vías públicas con la que colinda el predio, para la calle Terán deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

SÉPTIMO. OPINIONES TÉCNICAS

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental: Oficio No. DGDV-2004/23, LTA-190/23 de fecha 10-deiz días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió 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 MULTIFAMILIAR (2 viviendas por lote), del expediente administrativo L-USDS-000183-23-03 de un predio inmueble ubicado en calle [redacted] con expediente catastral [redacted] mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, eloralex, perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc) material que emita olores, ruido, vibraciones.
2. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (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 estar 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. Deberá respetar el arbolado existente en el predio, en caso de que éste interfiera con el proyecto, deberá realizar el permiso correspondiente para su retiro de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey
13. En el espacio destinado a área verde, deberá 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 del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) además, deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento debido a los cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de éste numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen de Monterrey.
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.

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:

Mediante oficio número DPT/V/220/2023, de fecha 26-veintiseis de septiembre 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 esta Secretaría.
 - a) Para la calle Terán deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación al 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.
- 4) Se deberá disponer de al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este, deberá 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;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

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;

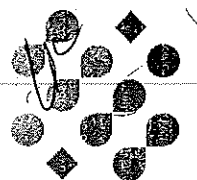
V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

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

- 5) 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 con los requisitos establecidos en la Ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomaren 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.
- 6) 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.
- 7) No se deberán utilizar los pasillos de circulación ni áreas peatonales o áreas verdes como estacionamiento. Así mismo, se deberá garantizar que cada vehículo pueda salir o entrar a un cajón sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.
- 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 ocupada exclusivamente por vehículos.
- 9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres para realizar las 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 que dificulten la entrada y salida de los usuarios.
- 10) 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 Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- 11) De acuerdo al mismo artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones, como lo indica el proyecto presentado en el recuadro de áreas de construcción, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la secretaría, asegurando en todo momento una circulación funcional. Considerando las condiciones existentes en la zona de acceso y a la cantidad de cajones propuesta, se da visto bueno a la propuesta de pasillo de acceso, condicionando a respetar un ancho de pasillo propuesto en acceso de 4.32 metros, pero manteniendo un ancho de 6.00 metros como mínimo en la zona colindante a los cajones.
- 12) 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. El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado conforme a lo indicado en el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones.

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



- 14) 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 a 3.50 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 de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar 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.
- 15) 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 presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.

f) 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03
OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

- 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:

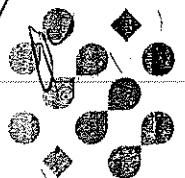
- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y 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



OCTAVO. DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio y planos (01 de 02 al 02 de 02 de fecha 16-dieciseis de agosto del año 2023-dos mil veintitrés) No. IR23-349, de fecha 16-dieciseis de Julio del 2023, la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos Nuevo León, A.B.P, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos como medida de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios para el uso de Multifamiliar (2 viviendas en un Predio) en el inmueble ubicado en calle [REDACTED] con expediente catastral [REDACTED] y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que una vez analizado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, III, 311 fracciones I, II y III, y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículos 160 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; se

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR (DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO)**, en el inmueble ubicado en la avenida [REDACTED] e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] el cual tiene una superficie total de 764.80 metros cuadrados.

SEGUNDO. La presente no autoriza la licencia de construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitada, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracción I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas descrito en la presente resolución.

TERCERO. En caso de solicitar el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. Las factibilidades 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 proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado 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 aperebrir 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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDS-000183-23-03 OFICIO No. SEDUSO/02954/2024

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. 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; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado.

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

OCTAVO. Expídase la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR (DOS VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO); 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. Cúmplase.



Gobierno de

Monterrey

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

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

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

TVNB/NLMM/MACS/NGCG/HRS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 8:00 horas del día 26 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Vanesa Beltrán Maldonado

FIRMA [Signature]

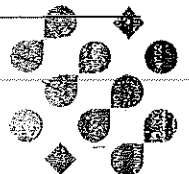
No. DE GAFETE 214303

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.


NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000183-23-03
	Fecha de Clasificación	31 de enero de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 02-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1:1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: 1. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 2. Domicilio. Página 5: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Pagina 6: 3. Expediente Catastral. Página 7: 3. Expediente Catastral. Página 9: 12. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 14: 2. Domicilio, 3. Cédula profesional. Pagina 15: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	