



**INSTRUCTIVO**

**A BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO NO. 851-02328. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE CAPITÁN FERNÁNDEZ CASTRO, NÚMERO 7257, LOMAS MADERO, MONTERREY, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -**

**Dentro del Expediente Administrativo número L-USDS-000102-23-03, se ha dictado una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

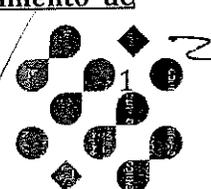
**VISTO**, el expediente administrativo L-USDS-000102-23-03, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. **José Eduardo Figueroa Manifacio**, apoderado de **BANCO REGIONAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO No. 851-02328**, propietaria del inmueble ubicado en la calle Loma Grande, sin número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003, con una superficie de 1001.74 metros cuadrados; 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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20 viviendas) Y COMERCIO (3 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** 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 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 (20-veinte viviendas), Comercio (3-tres Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), ubicado en la Calle Loma Grande, número 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003.

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 la Escritura Pública Número 13,040-trece mil cuarenta, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Titular de la Notaria Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario, con el número 851-02328, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, respecto del inmueble objeto de la Escritura identificado como lote 4 (cuatro) de la manzana número 156 (ciento cincuenta y seis) con una superficie de 500.87 metros cuadrados, ubicado en la calle Loma Grande Número 2712, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10778, volumen 309 libro 432 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey de fecha 01-uno de noviembre de 2021-dos mil veintiunos.
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 15,124-quince mil ciento veinticuatro, de fecha 27-veintisiete de enero de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Titular de la Notaria Pública número 28-veintiocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al Convenio de aportación de inmueble(s) al patrimonio del Fideicomiso número 851-02328, en el cual funge como Fiduciaria la Sociedad denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, respecto del inmueble identificado como lote 3 (tres) de la manzana número 156 (ciento cincuenta y seis) con una superficie de 500.87 metros cuadrados, ubicado en la calle Loma Grande s/n, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 12-156-003, la cual se encuentra registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 3081, volumen 312 libro 124 Sección Propiedad, de la Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós.
- 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

Gobierno  
de  
Monterrey  
2023 - 2024



OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente el inciso b, de la fracción II del artículo 311, de la referida Ley, es un requisitos que puede omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000030378 de fecha 14-catorce de junio de 2023-dos mil veintitrés, por concepto de inicio de trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo.

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 II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

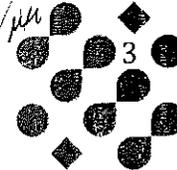
c) **Acreditación del interés o personalidad jurídica:**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 35,117-treinta y cinco mil ciento diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral con residencia en esta Ciudad; relativa al cambio de denominación de Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple al de **Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero**, Inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil electrónico número 44348, NCI 201800209368, en fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho.
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 15,543-quince mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2022-dos mil veintidós, ante la Licenciada Cédilia Guadalupe Flores Leal, Titular de la Notaría Pública Número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al Poder Especial para Actos de Administración que otorga la sociedad denominada Banco Regional, S.A., Institución de Banca Múltiple Banregio Grupo Financiero, a favor del C. José Eduardo Figueroa Manifacio, en relación con el Contrato de Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Inmobiliario número 851-02328.
- Presenta copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. José Eduardo Figueroa Manifacio, con código de identificación [REDACTED] (Representante Legal).

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 en los planos arquitectónicos, del inmueble ubicado en la Calle Loma Grande Sin Número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003.



- El requisito referente al pago de derechos es requerido a su vez en la fracción III inciso b), antes citado.
- 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.

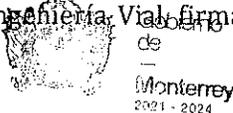
**e) Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta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

- Manifiesta en solicitud y plano del proyecto, el uso de suelo para Habitacional Multifamiliar (20-veinte viviendas) y Comercio (03-tres Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) para el predio identificado con el expediente catastral 70) 12-156-003.
- Presenta juego de planos (1 de 7 al 7 de 7) del proyecto correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar (20-veinte viviendas) y Comercio (03-tres Locales Comerciales y de Servicio Agrupados), los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel.

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 el recibo de pago correspondiente previo, a la entrega, una vez autorizada la Licencia solicitada.
- El lote se encuentra comprendido en el Fraccionamiento Lomas de San Francisco, sin embargo, el solicitante presenta el Estudio de Movilidad realizado en fecha del mes de mayo/enero del año 2022-dos mil veintidós y 2024-dos mil veinticuatro respectivamente, por la Empresa denominada Consultoría de Ingeniería, Vial, firmado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con Cedula Profesional



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

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



número [redacted] Anexando carta Responsiva de dicho Estudio de fecha del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro.

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 simple de recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 04-cuatro de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con recibo con Folio 403E-352, respecto al pago del Impuesto Predial por los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro del expediente catastral 70) 12-156-003.
- Presenta Estudio de Impacto Ambiental realizado en el mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós, por el C. Cuauhtémoc Ibarra Sanchez con matrícula número SPMARN/PSA/IAR/071/2021, como Prestador de Servicios en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental.
- Presenta copia simple del Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número 003/IA/23, de fecha 09-nueve de enero de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental EL PROYECTO denominado "Livita 20".

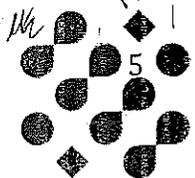
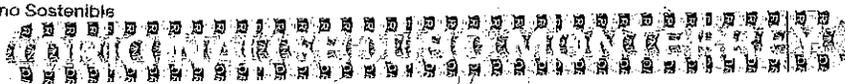
Por lo tanto, se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) y III, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículo 160 bis, fracción IX y 164, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey, 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; sin embargo, si tiene riesgo Hidrológico, por lo que presenta el Estudio Hidrológico del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Empresa Control 2,000 S.A. firmado por el Ingeniero Civil [redacted] con cedula profesional número [redacted] Por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**



- Presenta original de oficio número SADM-DG/SP-0789-22 Siebel:1-17756492 F-761/22, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. de fecha 29-veintinueve de diciembre de 2022-dos mil veintidós, respecto a la Factibilidad de servicio de agua y drenaje sanitario para un desarrollo tipo Habitacional-Comercial de superficie 1,001.70 m2 con una cantidad preestablecida de 23 unidades (20 departamentos y 3 locales), ubicado en la avenida Loma Grande No. 2712, en el Fraccionamiento Lomas de San Francisco en el Municipio de Monterrey Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003, con vigencia de 2-dos años (hasta el 29-veintinueve de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro).

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 M<sup>2</sup> -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.**

- Presenta original de oficio número OPES-088/2024 emitido por la Comisión Federal de Electricidad de fecha 02-dos de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, respecto a la solicitud de factibilidad del servicio para el suministro de energía eléctrica, a nombre de Banco Regional Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple BANREGIO Grupo Financiero, ubicado en Loma Grande 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con vigencia de 2-dós meses.

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**

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.**



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024



OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

Presenta 4-cuatro fotografías exteriores y 4-cuatro fotografías interiores, impresas a color del predio, dando cumplimiento al artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**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.

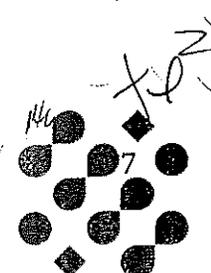
**VIII). - En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.**

Los giros solicitados de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicio Agrupados son considerados como Permitidos por ubicarse en una zona clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO por el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que no aplica 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 domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. respecto al periodo del 23-veintitrés de febrero al 27-veintisiete de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, con dirección de servicio Cap. Fernández de Castro Número 7257, Colonia Lomas Mederos, Monterrey, Nuevo León.
- Presenta Ficha Ambiental recibida por la Dirección General para un Desarrollo Verde, en fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, correspondiente **para los giros de Habitacional y Comercio**, el cual se llevará a cabo en el inmueble ubicado en la Calle Loma Grande Número 2708, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003.
- Acompaña original de Dictamen de Lineamientos de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia contra incendios, emitido mediante Fólío IR23-214 de fecha 10-diez de mayo de 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P. para la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA (HABITACIONAL) MULTIFAMILIAR (20 DEPARTAMENTOS) Y (COMERCIO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ubicado en Loma Grande Número s/n, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral 70) 12-156-003.

- **Allega con el proyecto en digital.**



#### 4. Antecedentes.

- Presenta copia simple de Acta fuera de protocolo número 004/62,745/2022 de fecha 13-trece de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe de la Licenciada Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, Titular de la Notaría Pública número 4-cuatro y del Patrimonio Inmobiliario Federal con ejercicio en el en el Primer Distrito del Estado, referente la Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de la Fusión autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con número de Oficio 20560/SEDUSO/2022, dentro del expediente S-046-2022, de fecha 11-once de noviembre de 2022-dos mil veintidós, en el que se autorizó la Fusión de los lotes con expedientes catastrales 12-156-003 y 12-156-004; para para formar un solo cuerpo de 1,001.74 metros cuadrados, para quedar con el expediente catastral número 12-156-003 que se localiza en la Calle Loma Grande del Fraccionamiento Lomas de San Francisco, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la cual quedo con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 8431, volumen 127, Libro 169 Sección Auxiliares, de la Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de diciembre de 2022-dos mil veintidós.

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 los 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.

**SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.** Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70) 12-156-003, 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 B, 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 SUR, DISTRITO INDEPENDENCIA** en donde la zona es Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO**, en el cual el uso solicitado para **HABITACIONAL (1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote) y COMERCIO (2.3.1 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados)**, se consideran como **PERMITIDOS**.



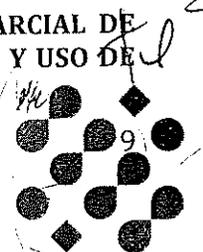


Para Locales comerciales y de servicio agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5/3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; 2.1 Tienda de Productos Básicos (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); 2.2 Tienda de Especialidades ( 2.2.1 Accesorios y Regalos, 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Juguetes y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada, 2.2.20 Viveros). 2.3.4 Tiendas de conveniencia 3.1 Servicios Personales ( 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5 Cerrajerías, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.7 Sanitarios públicos, 3.1.8 Depilación; Tatuajes; Aretes y perforaciones, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza, 3.1.13 Salas de masajes terapéuticos, Quiroprácticos y Fisiátricos, 3.1.14 Sastrerías y talleres de costura, 3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y Fondas , 3.4.7 Taquerías, 3.4.2, Comida para llevar , comida rápida, antojitos , 3.9 Administración Privada (3.9.1 Bancos, Caja de Ahorros y Servicios Financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarías, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas ), 3.15.3 Clínicas y Hospitales, 3.17.4 Salones de Corte y estética, 3.18.10 Centro de Educación a distancia.

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 es: "...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 física.** De acuerdo a verificación ocular, realizada en fecha 28-veintiocho de junio de 2023-dos mil veintitrés, por la C. Verificadora Arg. Elena Penélope Morquecho Álvarez, con número de gafete 212998 adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en la cual se asentó lo que sigue: "Que tras constituirme en el predio de referencia se pudo constar que aún no se le da un uso, no se encuentra construcción en el predio, se encuentra bardeado y tiene publicidad en la barda acerca de lo solicitado. [...] No existe construcción en el predio, se cuenta con publicidad en la barda principal del terreno por calle Loma Larga y existe un muro que divide el predio en 2. [...] Aun no se inicia con la construcción indicada en los planos de referencia."

Gobierno de Monterrey  
**CUARTO. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO TEC 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO.**



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, así mismo considerando que el predio que nos ocupa se encuentra ubicado en una zona de **SCU-SUBCENTRO URBANO** por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral 70) 12-156-003, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Lineamientos	Superficie a Dictaminar : 1,001.74 metros cuadrados				OPINIÓN
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	751.305	0.67	672.24	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	10,017.400	4.41	4,413.03	SI cumple
AREA LIBRE	0.25	250.435	0.33	329.50	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	150.261	0.15	151.07	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	+12 NIVELES		16-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.35 y 3.72 METROS		SI cumple
DENSIDAD	**150 viv/ha=66.66 m2 de terreno /viv		*** 20-viviendas		SI cumple

\*\*De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra en un **SBC-SUBCENTRO URBANO** en el cual se permiten 150- viviendas por hectárea o 66.66 m2 de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 1,001.74 m2 dando un total de 15- viviendas.

\*\*\* De acuerdo a lo estipulado en el artículo 140 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: *"En las solicitudes de factibilidad de uso de suelo en área urbana o urbanizada, se hará referencia a la densidad bruta prevista y se autorizará la densidad neta, que resulta de dividir la densidad bruta prevista en los planes, entre el factor 0.75 -cero puntos setenta y cinco". Es decir 150 viv/ha. entre 0.75 dando un total de 200 viv/ha = 50.00 m2 de terreno/ viv., que divididos entre la superficie del terreno 1,001.74 m2 = 20-viv. y el proyecto cuenta con 20-viviendas por lo que sí cumple con la Densidad.*

Sin embargo, el proyecto deberá dar cumplimiento a lo indicado en la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, "...Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal: numeral XII, párrafo 10, En densificaciones ubicadas dentro de fraccionamientos previamente autorizados que impliquen nuevas construcciones se dejará área libre complementaria a razón del 8% - ocho por ciento sobre el área del predio libre de afectaciones, excepto en construcciones habitacionales de cuatro unidades o menos. El Área Libre Complementaria-ALC podrá ser de manera indistinta sobre terreno natural de acceso libre para el público. El Área Libre Complementaria-ALC no contará para el cálculo del área libre del Coeficiente de

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

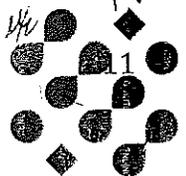
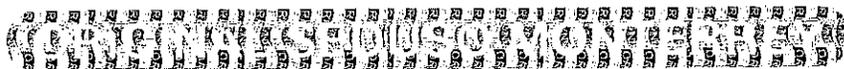


Ocupación de Suelo-COS y/o Coeficiente de Absorción y Área Verde-CAAV; Será área abierta fuera de construcción cerrada, pudiendo tener cubiertas..."

Siendo que de un análisis del proyecto específicamente el área libre complementaria (ALC) el predio cuenta con una superficie de terreno de 1,001.74 m<sup>2</sup>, en donde el 8% de esta superficie da un total de 80.13 metros cuadrados, los cuales **son indicados con 80.20 metros cuadrados en la planta baja del proyecto** con acceso libre para el público, dando cumplimiento con dicha disposición.

**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-USDS-000103-23-03, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA CISTERNA	118.45	Cuarto de máquinas y cisterna.
PLANTA BAJA	669.01	Acceso peatonal a lobby con elevador, caseta, site, 16 bodegas*, 3 locales comerciales, áreas de jardín y de área libre complementaria, rampa de acceso y salida de Estacionamiento con 14-cajones (08-cajones estándar y 06-cajones compactos).
1 NIVEL	661.42	Estacionamiento para 15-cajones (11-cajones estándar y 02-cajones para discapacitados y 02-cajones compactos), escalera, 04-bodegas*, elevador y cto. de instalaciones.
2 NIVEL	662.39	Estacionamiento para 17-cajones (15-cajones estándar y 02-cajones compactos).
3 NIVEL	209.09	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
4 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
5 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
6 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
7 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
8 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
9 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
10 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
11 NIVEL	197.30	01-un Departamento tipo Pent-house, escalera y elevador.
12 NIVEL	197.30	02-dos Departamentos, escalera y elevador.
13 NIVEL	197.30	01-un Departamento tipo Pent-house, escalera y elevador.
14 NIVEL	201.19	AMENIDADES (infantil, ludoteca, gimnasio, espacio de trabajo, espacio para adultos) 2 baños, bodega, sink, escalera y elevador.
15 NIVEL	36.93	04-Asadores, 2 baños, bodega, sink, escalera y elevador.
<b>TOTAL</b>	<b>4,531.48</b>	<b>MULTIFAMILIAR (20-DEPARTAMENTOS), 03-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.</b>



**SEXTO. ESTACIONAMIENTO.**

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 46 cajones (32-cajones estándar y 12- compactos y 2- cajones para discapacitados)	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajón	Por vivienda	20-viviendas	40-cajones		
2.3.1 Locales Comerciales de Servicios - Agrupados	25.00	M2	108.19	4-cajones		
<b>REQUIERE UN TOTAL</b>	<b>44-CAJONES</b>					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de las actividades solicitadas.

**SÉPTIMO. ALTURAS**

En cuanto al número de niveles y la altura de conformidad con los **artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey**, los cuales establecen que: "**Artículo 36.- "...El número de niveles máximo permitido se contabilizará a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo"** y "**Artículo 39.-La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como los tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. Considerando lo anterior es importante señalar que cumple con el número de niveles máximos permitidos que es (+) 12 niveles, y el proyecto presenta un total de 16 niveles.**

Así mismo de acuerdo a lo establecido en el **segundo párrafo del citado artículo 39**, se señala lo siguiente: "**En las edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, 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". El proyecto cuenta con alturas de planta baja con 3,72 metros, los siguientes niveles con alturas tipo de 3.35 metros, siendo estas menores a los 4-cuatro metros, y en el caso del nivel 15 con alturas de 3.35 metros en el cubo de escalera y de 4.20 metros para el sobrepaso de elevador y las grapas de fachada con una altura de 5.15 metros considerándose estos dos últimos como elementos agregados, cumpliendo con las alturas.**

**OCTAVO. 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**

  
 Gobierno de Monterrey  
 DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y SOSTENIBLE  
 Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



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-000102-23-03, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, El Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000860-23, en fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio Ubicado en la Calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el número de Expediente Catastral (70) 12-156-003, 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 la cual se especifica en el apartado de la Opinión Técnica Vial.

**NOVENO. Opiniones Técnicas:**

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

• La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio M DGDV-1280/23, dentro del dictamen LTA-102/23 de fecha 23-veintitrés días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, en el cual se indican los lineamientos técnicos ambientales correspondiente al trámite Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar (20 viviendas, 3 Locales Comerciales y de Servicio Agrupados) del expediente administrativo L-USDS-000102-23-03 de un predio ubicado en Calle Loma Grande número 2708, Colonia Lomas de San Francisco de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 70) 12-156-003; los cuales fueron realizados conforme a la información presentada por el solicitante y plano, con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad, por lo que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Presenta copia del resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. 003/IA/23).
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 de la 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 <sup>2024/2024</sup> 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 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 Desarrollo Sustentable 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. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-862-21 el cual fue resuelto con la reposición de 16 árboles nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
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, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer 36-treinta y seis árboles nativos de las características arriba mencionadas al vivero municipal y pagar las cuotas de salario mínimo correspondientes
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:**

De acuerdo a la Opinión Técnico Vial, emitida mediante oficio DPT/V/045/2024 de fecha 29-veintinueve días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, y **que en lo siguiente se transcribe:**

#### ANTECEDENTES

- Oficio DGMEP/716/2023 de fecha 07 de noviembre del 2023, donde se otorga el visto bueno por parte de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público a la Propuesta de movilidad presentada.
  - Oficio DPTN/130/2023 de fecha 18 de julio del 2023 correspondiente a la primera revisión del proyecto en materia vial.
  - Oficio DPTN/204/2023 de fecha 18 de diciembre del 2023 correspondiente a la segunda revisión del proyecto en materia vial.
  - Alineamiento vial con expediente administrativo PT-ALVI-000860/23 con resolución el día 10 de enero del 2024, mediante el cual se le indicó lo siguiente:
    - Para la calle Loma Grande 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.





CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 14 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 26 de junio del 2023, en el cual [REDACTED] Ingeniero Civil con Maestría en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con cédula profesional [REDACTED] manifiesta ser la responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite la OPINIÓN TÉCNICA en materia de VIALIDAD, correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución FACTIBLE por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente.

- 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.
- 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.
- 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. Estos deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

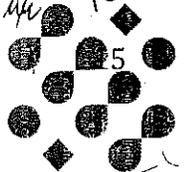
**Artículo 37.-** El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

**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;



Monterrey 2021 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.
- 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 que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
  - La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.  
El proyecto deberá reunir 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.
  - 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.
  - 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. Los cajones de estacionamiento del multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.
  - En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.  
Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.
  - Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021 - 2024



OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

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.

- 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 vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15 % Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberá darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El proyecto propone cajones de estacionamiento en rampas los cuales deberán cumplir con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.  
ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.
- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- 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.
- Conforme a lo indicado en el Oficio DGMEP/716/2023 de fecha 13 de noviembre del 2023, donde la dirección general de movilidad y espacio público de la secretaría de desarrollo urbano sostenible otorga el visto bueno a la propuesta de movilidad presentada, se condiciona a cumplir con los siguientes requisitos:

- El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización tanto vertical y horizontal del tramo especificado en el plano autorizado.
- El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, deberá colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la secretaría.

*J*



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
2021 - 2024



- o Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

La presente se circunscribe a los aspectos de VIALIDAD, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**c) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a la propuesta de Movilidad, señalando lo siguiente:**

- Mediante número de oficio DGMEP/716/2023, de fecha 07-siete de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, emitió Visto Bueno de la propuesta de Movilidad condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total de la señalización tanto vertical y horizontal del tramo especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Así mismo, deberá colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la secretaría.
3. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**



OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

d) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H077/2023, de fecha a los 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

OPINIÓN TÉCNICA

Por lo anterior, enviamos respuesta a su solicitud en donde la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público dependiente de Movilidad y Planeación Urbana manifiesta lo siguiente.

[...] Una vez analizada y evaluada toda la documentación allegada respecto al expediente administrativo número 08/SSOTEP-CTGH/2023, la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, Primera Etapa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 22-veintidós de marzo de 2013- dos mil trece, tomaron los siguientes Acuerdos:

ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

1. Que se implementen medidas de mitigación para reducción del impacto provocado por el cambio en la impermeabilización del suelo del predio basadas en Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

La presente Opinión se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expediente catastral 12-156-003 antes señalado, por lo que la presente opinión no prejuzga sobre los derechos de propiedades y se dictó conforme a los documentados, informes, y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el 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.

Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

Así mismo, se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de la Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

En concordancia con el Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que indica: \*Los análisis del riesgo y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto y muy alto



2021 2024



peligro, susceptibilidad o riesgo dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, quién deberá solicitar opinión de la Secretaría. Las medidas de mitigación deberán incorporarse como lineamientos técnicos en las autorizaciones de construcción y fraccionamiento", por lo que es necesario que las medidas de mitigación propuestas en el estudio presentado se incorporen como lineamientos técnicos en la autorización de la licencia solicitada.

- II. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar, encauzar, o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- III. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.
- IV. Se deberá hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- V. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano para el Estado de Nuevo León.
- VI. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León."

Una vez que el Consejo Técnico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León ha emitido la Evaluación y Recomendaciones acerca del Riesgo y las medidas de Mitigación aplicables al predio con número de expediente catastral 12-156-003, será el municipio, quien a través de su Área Técnica y el Director



Gobierno  
de  
Nuevo León  
2021 2024

20



OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

Responsable de Obra, vigile el cumplimiento de dichas por lo que no es necesario que la actualización de los estudios solicitados se presente para un nuevo análisis ante los miembros este Consejo Técnico. Sin embargo, la autoridad municipal podrá solicitar apoyo para una opinión por parte de Secretaría de la información que se actualice, si la autoridad lo considera necesario.

Y toda vez que el Promovente, el día 24- veinticuatro de agosto de 2023- dos mil veintitrés, realizó el pago de derechos ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, por concepto del Trámite de Evaluación de Medidas de Mitigación en Zonas de Riesgo para construcciones de inmuebles ubicados en Áreas Urbanizadas:

Inmuebles con superficie mayor a 999 metros cuadrados, acreditándose con recibo con número de folio 31680026, ello de conformidad con el artículo 276 Bis fracción IV, de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, permitiendo emitir respuesta a su atento presentando la opinión del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León vertida en Acta de la Tercera Sesión Ordinaria de 2023- dos mil veintitrés.

Lo anteriormente expuesto se encuentra fundamentado en los artículos 1, 2, 4, 5, fracción III, 24, fracción XIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana; 3, fracciones III, LXXI y XCIV, 4, fracción VIII, 10, fracciones VI y XXIII, 11 fracciones XII, XXI Y XXVIII, 136, 177, 178, 179, 180, 187, 311, fracción III, inciso h), 314, 315 fracción II, 316 y 355 tercer párrafo de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y 276 Bis-1, fracción IV de la Ley Hacienda del Estado de Nuevo León.

**d) 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, retemimiento de ventanas.

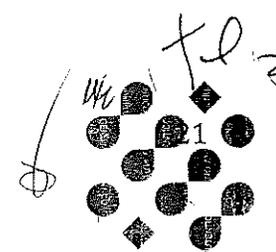
**Envolvente térmica de la edificación:**

- 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

*[Firma]*



- 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 (fotosensó)
- 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





OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM-F-L-USDS-000102-23-03

- 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

**DÉCIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.**

- Acompaña original del oficio No. DPCE-SAP-AR-753-2022, de fecha 13-trece de diciembre del 2022-dos mil veintidós, mediante el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emitió las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO FAMILIAR LIVITA**, a ubicarse en Calle Loma Grande, número 2718\*sic, Colonia Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey N.L. y el cual está sujeto a 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 quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Mediante el oficio número 336/SSOTEP/2023, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2023-dos mil veintitrés, la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana con el apoyo del Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, emitió la Evaluación y Recomendaciones acerca del Riesgo y medidas de mitigación aplicables al predio con número de expediente catastral 12-156-003, ubicado en la calle Loma Grande, número 2708, en el fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 1,001.74 metros cuadrados.

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:

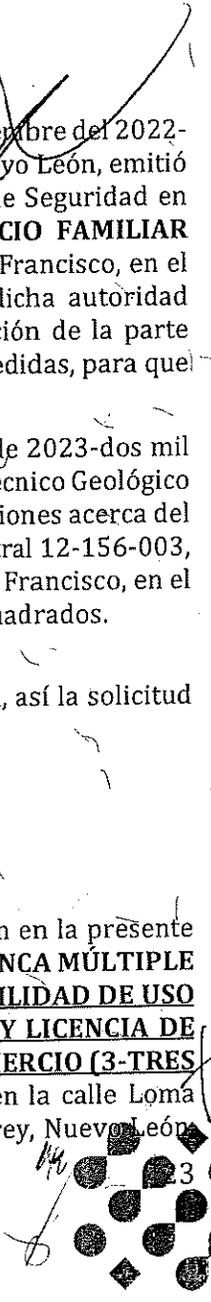
**ACUERDA**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCO REGIONAL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE BANREGIO GRUPO FINANCIERO. FIDEICOMISO NO. 851-02328 (Propietaria)** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, EMISIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (20-VEINTE VIVIENDAS) Y COMERCIO (3-TRES LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS)** respecto del predio ubicado en la calle Loma Grande, sin número, Fraccionamiento Lomas de San Francisco, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

15046



identificado con el número de expediente catastral 70) 12-156-003, con una superficie de 1001.74 metros cuadrados

**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, respuestas, 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 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.

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

**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.



Gobierno de  
Monterrey  
2021 2024



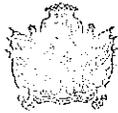
Gobierno  
de  
—  
Monterrey

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. SEDUSO/02298/2024  
EXP. ADM: L-USDS-000102-23-03

**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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Conste.-----



Gobierno  
de  
Monterrey  
2021-2024

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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
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 SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/JECH/IBS/JPPB

Siendo las 8:12 horas del día 13 del mes de Junio del año 2024, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Elena Penelope Maguete

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Redacted]

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

15047

