



Gobierno
de
Monterrey

ELIMINADO: 1 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.

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/22130/2023
EXP. ADM: L-000081-22

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A. C. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: AV. LIC. JOSE BENITEZ No. 2625 EN LA COLONIA OBISPADO EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000081-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.-----
VISTO, el expediente administrativo L-000081-22, formado con motivo de la solicitud presentada el 29-veintinueve de abril de 2022-dos mil veintidós, por el **C. Andrés Enrique Espinoza Durán**, ostentado como representante legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A. C.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AV. LIC. JOSE BENITEZ No. 2625 EN LA COLONIA OBISPADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-208-002**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (LUGAR DE CULTO)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,160.97 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. L-000081-22, se tiene a bien declarar lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO. Que el **C. Andrés Enrique Espinoza Durán**, en su carácter de representante legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A. C.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AV. LIC. JOSE BENITEZ No. 2625 EN LA COLONIA OBISPADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-208-002**, presenta solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIOS (LUGAR DE CULTO)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,160.97 metros cuadrados**, quedando registrada la solicitud de manera formal bajo el número de expediente administrativo citado con anterioridad.

• Así mismo, presenta escrito libre de solicitud de trámite de fecha 12 de julio del 2022, dirigida a la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, por la cual solicita la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y licencia de uso de suelo para habitacional multifamiliar (2 viviendas) y servicios (lugar de culto), en un predio identificado con el número de expediente catastral 11-208-002, ubicado en Avenida Lic. José Benítez no. 2625, col. Obispado, Monterrey, N. L., firmada por el C. [REDACTED] Apoderado de la asociación denominada Promotora Femenil de Monterrey AC.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó el análisis de la documentación e información

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

4496

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No. : SEDUSO/22130/2023
EXP. ADM: L-000081-22

proporcionada dentro del mencionado expediente y encontró que para cumplir con la totalidad de los requisitos que establecen las normas aplicables, se allega la siguiente documentación:

A. Para acreditar la propiedad del inmueble que nos ocupa presenta:

a. Escritura Pública Número 13,387, de fecha 19 de julio del 2007, pasada ante la fe del Lic. Mariano G. Morales Martínez, Notario público Titular de la Notaría Pública número 90, con ejercicio en el primer Distrito Registral, por la cual se celebra Contrato de compraventa de bien inmueble identificado con el expediente catastral 11-208-002 a nombre de Promotora Femenil de Monterrey, Asociación Civil e inscrita ante el Instituto Registral y catastral del estado de nuevo león, bajo el número 12061, volumen 267, libro 483, sección propiedad, unidad monterrey de fecha 21 de noviembre 2007.

B. Para acreditar la personalidad e interés jurídico, anexa:

a) Escritura Pública número 886 de fecha 12 días del mes de agosto de 1988, pasada ante la fe del Lic. Roberto Hinojosa Barragán, Titular de la Notaría Pública número 1-uno, con ejercicio en este Municipio, relativa a la constitución de la Asociación Civil de Beneficencia privada denominada "PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A.C.", inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y el comercio bajo el número 212, volumen 27, libro no. 5, Sección III Asociación Civil, Monterrey N.L. a 30 de septiembre de 1988.

b) Escritura Pública número 34,663 de fecha 1-un día del mes de diciembre del 2005, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Pública número 75, con ejercicio en éste primer Distrito, respecto de la Asamblea General Ordinaria de asociados de la citada asociación, por la que se designa como delegado especial, al Ing. [REDACTED] aceptar la renuncia de los miembros del Consejo de Directores de la Asociación; Nombrar los nuevos miembros del consejo; otorgar poderes a favor de diversas personas, entre otros al C. Andrés Enrique Espinoza Durán y C. [REDACTED], que fue inscrita ante el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1623, volumen 44 libro33, Sección III Asociaciones Civiles, Monterrey, N.L. a 07 de diciembre del 2005.

c) Escritura Pública número 72 de fecha 29 de abril del 2021, en la ciudad de Torreón, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Canales López, Notario público Titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Distrito Notarial, por la cual se otorga Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor de los señores [REDACTED]

C. El solicitante anexa los siguientes escritos, documentos y constancias:

1. Credencial otorgada por el Instituto Nacional Migración de la Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos, [REDACTED] a favor de Andrés Enrique Espinoza Durán (Apoderado Legal), presentada como **identificación oficial**.
2. **Identificación oficial** (credencial para votar) emitida por el Instituto Federal Electoral a nombre de [REDACTED] n (gestor), clave de elector [REDACTED]
3. Copia del **Pago del impuesto Predial** folio 326R-5527, de fecha 10 de enero del 2022.
4. Recibo de pago por información de factibilidad y lineamientos e inicio de trámite de la licencia de uso de suelo folio 3010000068926, de fecha 2 de mayo del 2022.
5. 17 fotografías del predio.
6. Comprobante para oír y recibir notificaciones, consistente en el recibo pago de servicios Telmex como comprobante.
7. Copia simple del Plano del antecedente aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología del municipio de Monterrey con número de expediente L-166/2009 de fecha 24 de agosto del 2009, sin embargo, no presenta instructivo de la Licencia de Uso de suelo del mismo.
8. Plano de localización del predio.
9. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.
10. 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.
11. Copia del oficio número 401.2C.2.033/2022 de fecha 3 de febrero del 2022, emitido por el Centro INAH Nuevo León, por el cual se informa que la construcción ubicada en la Calle José Benítez No. 2625, de la Colonia Obispado, **no forma parte de**



los catálogos INAH-INBA-CONARTE.

12. Ficha ambiental recibida |el 24 de julio del 2021.

13. Que el interesado acompaña documentos expedidos por Servicios de Agua y Drenaje, de Monterrey I.P.D. y la Comisión Federal de Electricidad, con los cuales se constata que el predio materia del presente trámite cuenta con el suministro de agua y drenaje, mediante contrato 30413558, así como con el servicio de electricidad bajo la cuenta No. 24DD10C012424890, detectándose que la prestación de los servicios públicos descritos hasta el día en que fueron expedidos los mencionados documentos, se encuentran sin adeudo, permitiendo con ello la viabilidad de los servicios que prestan cada una de las dependencias indicadas, toda vez que la factibilidad de dichos servicios es para la conexión a las redes generales, tal y como lo refiere el artículo 34 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "Las personas físicas o morales, fraccionadoras o urbanizadoras deberán tramitar ante el organismo operador el dictamen de factibilidad para la conexión a la red general de agua potable y drenaje sanitario..."; siendo dichas dependencias las encargadas de la conservación, regulación y administración de los servicios que cada una de ellas prestan.

D. -Se anexa al presente el siguiente **antecedente**:

a. Copia simple del plano de antecedente por el cual se otorga la Licencia de uso de suelo, edificación y construcción (ampliación) para casa habitación multifamiliar (2 unidades), mediante expediente administrativo número L-166/2009 con y número de oficio 565/09JJGG/SEDUE, de fecha 24 de agosto del 2009, en el predio identificado con el número de expediente catastral número 11-208-002.

E. Se anexan por parte del solicitante los siguientes **dictámenes externos**:

• Copia simple del oficio número DPCE-SAP-AR-479-2022 de fecha 25 de agosto de 2022 por el cual la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia de Protección Civil, para el Proyecto de Demolición y Construcción, Factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos arquitectónicos, licencia de uso de suelo para servicio lugar de culto y multifamiliar (2 viviendas) previamente autorizado, ubicado en José Benítez No. 2625, Colonia Obispado, Monterrey, N.L.

• Copia simple de oficio no. DPCE-APM-022/2019 del expediente STPS-PBN810519GX8-00013 de fecha 28 de septiembre del 2021, reporte IR21-471, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos Nuevo León A.B.P., por el cual emite las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios, respecto de la licencia de municipal de demolición parcial para casa multifamiliar (2 unidades), ubicado en manzana 208, lote 002; calle José Benítez número 2625, colonia Obispado, municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, con el expediente catastral 11-208-002.

• Copia simple de oficio número DPCE-APM-022/2019 del expediente STPS-PBN810519GX8-00013 de fecha 27 de septiembre del 2021, reporte IR21-472, emitida por la dirección de ingeniería contra incendios, de Bomberos Nuevo León A.B.P., de las recomendaciones a implementar como medidas de prevención de riesgos y seguridad en materia contra incendios, de la licencia de municipal de uso de suelo, construcción (demolición parcial y ampliación) y uso de edificación para Lugar de culto y Multifamiliar, ubicado en manzana 208, lote 002; calle José Benítez no. 2625, col. Obispado, municipio de Monterrey, estado de Nuevo León, con el expediente catastral 11-208-002

• Copia simple del Oficio No. 2848/IA/22, N.A.:IIAF1615134507, de fecha 26 de julio 2022, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad, en el cual se resuelve que no requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de esta autoridad.

• Presenta copia simple del oficio No. 401.2C.2.033/2022, de fecha 3 de febrero del 2022, emitido por el centro INAH Nuevo León, en el cual se indica que el bien inmueble identificado con el No. de expediente catastral 11-208-002, **no forma parte de los catálogos INAH-INBA- CONARTE.**

F. Obran anexados al expediente, los **dictámenes internos** siguientes:

a) Mediante número de oficio DGDV-1264/22, dentro del Dictamen LTA- 000045-22 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2022-dos mil veintidos, la Dirección de Eficiencia Energética, emitió lineamientos técnicos ambientales en materia ambiental correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y

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



4536

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

Licencia de Uso de Suelo para **Servicio (lugar de culto) en Multifamiliar previamente autorizado**, del expediente administrativo **L-081/2022** de un predio ubicado en José Benítez No. 2625, Col. obispado de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 11-208-002.

b) Mediante Oficio número **DPT/V/091/2022**, de fecha 13-trece de mayo del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Vial** mediante el cual refiere que el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, conforme a la información presentada por el solicitante.

c) copia simple del **alineamiento vial** con número de expediente administrativo **TV-000415/21** de fecha 02 de septiembre del 2021: Para las calles José Benítez y Cerro de las Mitras, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

Ahora bien, en el presente expediente la parte interesada, cuenta con antecedente de autorización bajo el expediente administrativo número L-166/2009, en el cual se otorgó la licencia municipal de uso de suelo, edificación y construcción (ampliación) para vivienda multifamiliar (2 unidades), en una superficie conformada de 2,160.97 metros cuadrados y una construcción a razón de 994.43 metros cuadrados, con los lineamientos urbanísticos aplicables a dicha autorización, desprendiéndose además que el referido inmueble ya cuenta con los servicios de agua y drenaje, así como de electricidad, lo cual se acredita con carta de no adeudo emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, por la que informa que el inmueble ubicado en la calle Lic. José Benítez Pte. 2625 de la Colonia Obispado en el municipio de Monterrey, tiene contrato número 30413558 para el suministro de agua y drenaje y además dicho inmueble tiene el servicio de electricidad de acuerdo a los recibos que se anexan bajo la cuenta No. 24DD10C012424890, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad. Por otra parte, dentro de este expediente, el interesado solicita la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (LUGAR DE CULTO)**, respecto 1,090.47 metros cuadrados que se pretenden construir, dando cumplimiento a los requisitos establecidos por el artículo 311 fracción III, incisos a) a la g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

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 a), 148 fracción II, 308 fracciones I, II y III, 310 fracción I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III inciso a) a la j), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso d), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.12, 15 fracciones II, 19, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. **Andrés Enrique Espinoza Durán**, ostentado como representante legal de Promotora Femenil de Monterrey, A.C., a través de la cual pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (LUGAR DE CULTO)**, respecto del inmueble ubicado en la **AV. LIC. JOSE BENITEZ No. 2625 EN LA COLONIA OBISPADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-208-002**, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión y demás requisitos necesarias, se procede a su revisión.



OFICIO No. : SEDUSO/22130/2023
EXP. ADM: L-000081-22

TERCERO. Que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Delegaciones, Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO OBISPADO** en una Zona Clasificada como **(CBI) CORREDOR DE BAJO IMPACTO**; en donde el uso solicitados para **Servicios (3.12 Servicios Religiosos 3.12.3 Lugar de culto)** se considera como **CONDICIONADO**, no obstante lo anterior, es pertinente mencionar que el predio que nos ocupa cuenta con el antecedente descrito en esta resolución, por tanto, en respeto a su derecho adquirido, en la presente serán considerados los lineamientos urbanísticos que le fueron indicados en las mismas.

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

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

QUINTO. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se menciona en el punto inmediato anterior, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: *“Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... II.- **CONDICIONADOS**: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.*

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes...”, por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: “Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: *En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.*

II. Contaminación: *No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;*

III. Impacto Vial: *Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-*



Gobierno de Monterrey 2021-2024

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

4498

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Trasporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para usos condicionados sobre **Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Ahora bien y toda vez que el giro para **Servicios (3.12 Servicios Religiosos 3.12.3 Lugar de culto)**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para dichos usos en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona indicada como **CBI-COMERCIO DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, se aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, los cuales se cumplen de la siguiente manera:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de eficiencia energética adscrita a esta Secretaría con base en la información de la FICHA AMBIENTAL y el proyecto arquitectónico presentado, emitió dictamen **LTA-000045-2022** de fecha 18-dieciocho de mayo del 2022-dos mil veintidós, señalando 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 **Servicios (Lugar de culto)**, en el predio ubicado en calle José Benítez No. 2625 Colonia obispado de esta Ciudad, identificado con el expediente catastral 11-208-002.

De acuerdo a la respuesta de la Consulta del requerimiento para la autorización en materia de impacto ambiental con oficio No. 2848/IA/22, N.A.: IIAF1615134507, de fecha 26 de julio del 2022, en la cual se resuelve que no requiere autorización en materia de Impacto Ambiental, por parte de dicha Autoridad Estatal.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPT/V/091/2022** de fecha 13-trece de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, señalando que el proyecto presentado es **FACTIBLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado en el dictamen. Condición que en el apartado en materia de vialidad serán indicados.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de **Protección Civil de Nuevo León**, mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-479-2022**, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2022-dos mil veintidós, por el cual otorga lineamientos en materia de Seguridad Civil, en el establecimiento que nos ocupa; 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.

Así mismo, presenta dictamen favorable por parte del **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, realizado por la dirección de Ingeniería contraincendios, mediante oficio **DPCE-APM-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013**, de fecha 27 de septiembre del 2019, con no. de folio IR21-472, emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia contra incendios del proyecto LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (DEMOLICION PARCIAL Y AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION PARA LUGAR DE CULTO Y MULTIFAMILIAR; ubicado en manzana 208, lote 002; CALLE JOSE BENITEZ No. 2625; COL. OBISPADO, en el municipio de MONTERREY, en el estado de Nuevo León, con el expediente catastral 11-208-002.

Y dictamen favorable por parte del **Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.B.P.**, realizado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios, mediante oficio **DPCE-APM-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013**, de fecha 28 de septiembre del 2019, con No. de folio IR21-471, por el cual emite lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de



OFICIO No. : SEDUSO/22130/2023
EXP. ADM: L-000081-22

seguridad en materia contra incendios del proyecto LICENCIA MUNICIPAL DE DEMOLICION PARCIAL PARA CASA MULTIFAMILIAR (2 UNIDADES); ubicado en manzana208, lote 002; CALLE JOSE BENITEZ NO. 2625; COL. OBISPADO, en el municipio de MONTERREY, en el estado de Nuevo León, con el expediente catastral 11-208-002.

SEXTO. Que el de acuerdo a lo establecido por el artículo 311 fracción III, inciso e), que señala: "**Artículo 311.** Para obtener la factibilidad de uso de suelo; La fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos: ...e) 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;" el interesado presenta planos del proyecto arquitectónico en el que señala y describe las diversas plantas que se solicitan, así como el cuadro de las áreas que tendrá el mismo.

SEPTIMO. Sustentados en lo anterior, en el Plan de referencia, así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y de que el predio descrito cuenta con un antecedente que fuera descrito en esta resolución, aplicándose la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico Oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala "**QUINTO:** La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO.** Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.", resultando procedente entrar al estudio de la presente solicitud, considerando que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, de acuerdo a las disposiciones legales invocadas señalan que la zona donde se encuentra éste, es clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, en la cual los lineamientos urbanísticos son como se describen a continuación: Por lo que hace al **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo), la norma señala **0.75** (1,620.72 metros cuadrados), presentando el proyecto **0.39** (832.47 metros cuadrados), respecto al **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo), la norma señala **1.7** (3,673.649 metros cuadrados), siendo importante señalar, que para determinar este lineamiento en el proyecto presentado, se debe considerar el antecedente con el que cuenta el predio que nos ocupa, el cual fuera aprobado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el 24 de agosto de 2009, mediante expediente administrativo L-166/2009, para Casa Habitación Multifamiliar (2 unidades), en el cual se autorizaron 994.43 metros cuadrados (0.46 de C.U.S.), que ya fueron considerados para la aplicación de este lineamiento, por tanto, para el proyecto de la construcción solicitada en el presente que es de 1,090.47 metros cuadrados, para un uso de suelo diverso al del antecedente con el que ya cuenta, tenemos que el total de dicha construcción no excede a la requerida para determinar el CUS, ya que incluso al hacer la sumatoria de ambas construcciones generan un total de 1,884.90 metros cuadrados, (0.87 de CUS) que no exceden el lineamiento señalado. En cuanto al **Área Libre**, la norma señala **0.25** (540.24 metros cuadrados) y el proyecto presenta **0.61** (1,328.50 metros cuadrados) y respecto al área jardinada la norma requiere **0.13** (280.92 metros cuadrados) y el proyecto cumple con **0.38** (840.00 metros cuadrados). Debiéndose considerar que del total de la construcción existente y autorizada, se realizará una demolición parcial de 200.00 metros cuadrados que se solicita en la presente.

Así mismo sigue cumpliendo con la densidad señalada de 67 viviendas por hectárea, debido a que no se modificó la misma, al consistir la presente en un uso diferente al habitacional.

Que, la altura de la edificación será considerada de acuerdo a lo señalado en el **artículo 39 del Reglamento de Zonificación citado**, que dice: "**ARTÍCULO 39.** La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse



Monterrey
2021 2024

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

4499

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey."

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

I. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.

II. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando éstos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas".

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

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
1.1.2 Multifamiliar	2.3 cajones por cada vivienda	2 viviendas =5.00 cajones	21-cajones = (20-cajones y 01-discapitados)	Si cumple
3.12.3 lugar de culto	1-un cajón cada 20 m2	$223.58/20=$ 11-cajones		
3.20.5 almacén de productos inocuos	1-un cajón por cada 200 m2	$380.87/200=$ 2-cajones		
TOTAL	18-cajones			

• **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.

NOVENO. De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, inspector Arq. José Arturo González Rodríguez, número de gafete 210988, en fecha 19 de julio de 2022, al momento de la inspección: En todo el predio en este momento únicamente se le está dando uso a la vivienda sacerdotal y el resto de las edificaciones actualmente se encuentran en proceso de remodelación total.

Hasta este momento las demoliciones parciales y las ampliaciones propuestas en los planos anexos están sin empezar y el área de sala de reunión, biblioteca, sala y ante sala, se encuentran en remodelación total para habilitarlas como se representan en los planos anexos.

Los cajones de estacionamiento del 1 al 16 no están habilitados, únicamente los que están habilitados son los cajones 17 y 18. En planta sótano, existe un volado que no está señalado en los planos.

Las áreas por demoler se encuentran sin empezar hasta el momento.

Por todo lo antes descrito que fue legalmente sustentado y que apoyan la emisión de la presente, así como el hecho de que la solicitud en cuestión junto con todas las constancias que la acompañan, cumplen en tiempo y forma con lo legalmente establecido, motivo por lo que se otorga la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (LUGAR DE CULTO)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **2,160.97** metros cuadrados, y por ende, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:



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, LA FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (LUGAR DE CULTO)**; en el inmueble ubicado en la **AV. LIC. JOSE BENITEZ No. 2625 EN LA COLONIA OBISPADO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral No. **(70)11-208-002**, que cuenta con una superficie de **2,160.97** metros cuadrados.

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

En cuanto a la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo queda condicionado a lo siguiente:

1. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
2. Deberá de presentar visto bueno del Patronato de Bomberos con los planos debidamente sellados.
3. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural en la etapa de Licencia de Construcción, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
4. Al momento de solicitar la etapa de Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
5. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
6. Deberá presentar póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en El proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción).
7. Las obligaciones anteriores serán determinados una vez que se especifique el uso y el proyecto en particular, al solicitar El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico (Licencia de Construcción) así como la Licencia de Uso de Edificación.
8. Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, el proyecto arquitectónico deberá cumplir con las obligaciones anteriores y serán complementadas con 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; el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey, así como la legislación aplicable, una vez que se solicite la aprobación del proyecto en particular, y cumplir con los requisitos establecidos, al solicitar las licencias de construcción y/o uso de edificación.



Monterrey
2021 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN

4500

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



• En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPT/V/091/2022, de fecha 13-trece de mayo 2022, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

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

- a. Para la calle José Benítez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - b. Para la calle Cerro de las Mitras 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 presenta antecedente aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología del municipio de Monterrey con número de expediente L-166/2009 de fecha 24 de agosto del 2009. El nuevo proyecto modifica el estacionamiento autorizado.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matr de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. Los cajones de estacionamiento propuestos deberán 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.

5. El cajón de estacionamiento para personas discapacitadas propuesto, deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

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

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

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

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.

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. 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.

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



ocasiones 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.

10. El acceso vehicular (entrada y salida) al desarrollo deberá tener 3.00 metros de ancho por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

11. 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.

12. El desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar conforme a lo indicado en el Artículo 37 Reglamento para las construcciones.

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

14. 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.

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.

• En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio DGDV-1264/22, dentro del dictamen LTA-000045- 22 de fecha 18-dieciocho de mayo del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de eficiencia Energética adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. Deberá solicitar opinión a la secretaría de medio Ambiente del estado si el proyecto deberá ser evaluado a través del estudio de manifiesto de impacto Ambiental y presentar la respuesta que en caso de ser positivo, deberá presentar el resolutivo del estudio.
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 Desarrollo Sustentable previo a la operación del

Monterrey
2021 2024

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

4501

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



establecimiento.

8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

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

10. 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.

11. En caso de que el arbolado presente en el predio interfiera con el proyecto, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro, de no interferir, deberá presentar plano y levantamiento para justificarlo.

12. En el espacio destinado a área verde, deberá de contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 7.5 centímetros 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 Desarrollo Urbano del estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) además, deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92),

13. 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 la previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar inspecciones para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionado a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará creador a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

• **En materia de Medio Ambiente**, deberá de respetar lo indicado en el oficio no. 2848/IA/22 de fecha 26 de julio del 2022, N.A.: IIAF1615134507, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad**. Presenta copia del oficio No. 2848/IA/22, del acta de Notificación de fecha 5-cinco de septiembre del 2022-dos mil veintidós relativo a la respuesta a consulta atendiendo la diligencia el Arq. Humberto Delgado Vernon.

• **En materia de SEGURIDAD CIVIL.** -Deberá de respetar y dar cumplimiento a lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/4058/21, Tarjeta Folio No. 776/21, Expediente No. PC/313/19/21, de fecha 10 de septiembre del 2022, emitido por la **Dirección de Protección Civil de Monterrey**, para el establecimiento que nos ocupa, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 247, 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 el proyecto arquitectónico



OFICIO No. : SEDUSO/22130/2023
EXP. ADM: L-000081-22

o 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 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.

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

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

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

NOVENO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA SERVICIO (LUGAR DE CULTO)**, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----



Gobierno de

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 DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

T/MB/CIOR/MBP/MACS/Cgl/Lpmd

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de Autorizado siendo las 14:20 horas del día 31 del mes de Marzo del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ing. Gerardo Nuñez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA /
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE GAFETE 92144

FIRMA _____
IDENTIFICACION _____

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.



