



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A.C. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: EMILIO CARRANZA SUR # 732, EDIFICIO CHAPA, DESPACHO 205, ZONA CENTRO, MONTERREY, N. L. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, 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 04-cuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro.-----
VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000251-23-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 11-once de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por el C. **Humberto Delgado Vernon**, ostentado como representante legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A. C.**, propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA LICENCIADO 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 las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS POR LOTE), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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-USDE-000251-23-02**, se tiene a bien declarar lo

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

I. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

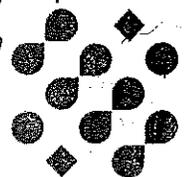
De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo 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 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey, artículo 160, 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: *"Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"*

I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;

II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de



construcción;

III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;

IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;

V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;

VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,

VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **ampliación** de construcción de **1,090.47** metros cuadrados, es por lo que se considera como construcción **TIPO 4b**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de **AMPLIACIÓN** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **ampliación** de construcción es considerada como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12, 13 y 14 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

• Presenta **Solicitud de trámite** firmada por el **C. Humberto Delgado Vernon**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, A.C.**, en su carácter propietaria, del predio ubicado en Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002, a través de la cual solicita la **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIO TEMPLO Y LUGAR CULTO CON HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. Humberto Delgado Vernon, con número de cedula profesional 4409121 con fecha de escrito 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

• No aplica este requisito para este tipo de trámite.

3. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y el Director Responsable de Obra.

• Presenta **juego de Planos oficiales** (1 de 2 al 2 de 2) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el Humberto Delgado Vernon, como representante legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY AG**, en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

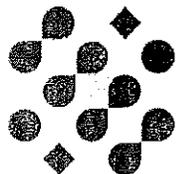
4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

• Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 13,387** -trece mil trescientos ochenta y siete, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año



2007-dos mil siete, comparecen con el Suscrito Notario Público número 90-noventa, señor Licenciado Mariano G. Morales Martínez, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble identificado con el expediente catastral 70)11-208-002**, en el cual la Asociación denominada "MISIONERAS DE JESÚS SACERDOTE, MÉXICO, D.F.", ASOCIACIÓN RELIGIOSA, representada en este acto por MARIA TERESA DE JESÚS GONZALEZ GONZALEZ, en su carácter de Superiora General y Representante Legal, a quien en lo sucesivo se le denominara "LA PARTE VENDEDORA", y por otra parte la Asociación denominada **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**, a quien se le denominara "LA PARTE COMPRADORA". Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey, Nuevo León, bajo número 12061, Volumen 267, Libro 483, Sección Propiedad, de fecha 21-veintinueve días del mes de noviembre del año 2007-dos mil siete.

- Presenta copia simple de **Escritura Publica Numero 886**-ochocientos ochenta y seis, de fecha 12-doce días del mes de agosto del año 1988-mil novecientos ochenta y ocho, ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Barragán, Titular de la Notaria Publica Numero 1-uno, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la **Constitutiva de "PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY", ASOCIACIÓN CIVIL**, e inscrito el testimonio de referencia bajo el número 212, volumen 27, libro 5, sección III Asociación Civil, con fecha 30-treinta días del mes de septiembre del año 1988-mil novecientos ochenta y ocho, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León.
- Presenta copia de **Escritura Publica numero 34,663** (treinta y cuatro mil seiscientos setenta y tres) en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 1-un día del mes de Diciembre del año 2005-dos mil cinco, ante la de del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; se hace constar que el señor Ingeniero **GUILLERMO BARRAGÁN TREJO**, en su carácter de **Delegado Especial de la Asamblea General Ordinaria de Asociados de la asociación denominada PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**. Registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Primer Distrito bajo el número 1623, volumen 44, libro 33, sección III Asociaciones Civiles, en Monterrey Nuevo León en fecha 7-siete días del mes de diciembre de 2005-dos mil cinco.
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 188**-ciento ochenta y ocho, en la Ciudad de Torreón, Distrito Notarial del mismo nombre, Estado de Coahuila de Zaragoza, de fecha 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado **GUILLERMO CANALES LOPEZ**, titular de la notaria número 26-veintiseis, en ejercicio en este Distrito Notarial; se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de asociación de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**. Donde otorga poder GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL PARA SUSCRIBIR Y EMITIR TÍTULOS DE CRÉDITO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, PODER GENERAL PARA OTORGAR, REVOCAR Y DELEGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES a favor del C. **Andrés Enrique Espinoza Durán** Con número de registro 106, volumen 58, libro 3, sección III Asociaciones Civiles, en fecha 21-veintinueve días del mes de enero de 2009-dos mil nueve.
- Presenta copia simple de **Escritura Publica número 72**-setenta y dos En la Ciudad de Torreón, Distrito Notarial número 26-veintiseis, en ejercicio en este Distrito Notarial; se hace constar el **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, que otorga **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**, en lo sucesivo "LA PODERDANTE", representada por los señores [REDACTED] a favor de los señores **FERNANDO JUAN HERRERA PORTE, JESÚS LUIS OSEGUERA HERRERA Y HUMBERTO DELGADO VERNON**, en lo sucesivo "LOS APODERADOS".
- Presenta copia simple de **credencial para votar** a nombre del C. **Humberto Delgado Vernon**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, referida con el número [REDACTED] (Apoderado Legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**).
- Presenta copia simple de **credencial para votar** a nombre del C. **Andrés Enrique Espinoza Durán**, expedida por el Instituto Nacional de Migración, referida con el número [REDACTED] (Representante Legal de **PROMOTORA FEMENIL DE MONTERREY, ASOCIACIÓN CIVIL**).



5. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de impresión de reporte de cuenta de predial de pago en LÍNEA- 308483 de fecha 11-once días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de **pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro**, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral **70) 11-208-002**.

- Presenta copia simple de recibo de **pago por concepto de inicio de trámite** de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08 (cuatro mil trescientos cincuenta y siete pesos 08/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000032582 de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-USDE-000251-23-02** al expediente catastral **70) 11-208-002**.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos.

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizada y signada por el Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**.

7. Alineamiento Vial.

- Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **TV-000415-21** de fecha a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**, en el cual se indica que **No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio**, ubicado en las Calles José Benítez y Cerro de las Mitras deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural.

- Presenta **Planos estructurales impresos y en formato digital** de fecha del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizados y signados por el Ing. [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**.

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**.

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de protección civil, o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., en relación al análisis de riesgos que incluya las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentren en operación o sean de nueva creación.



- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-747-2023, de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, 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 uso de PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO DE TEMPLO Y LUGAR DE CULTO CON HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS AUTORIZADAS PREVIAMENTE a ubicarse en Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de oficio número 2848/IA/22, de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad Promotora Femenil de Monterrey, A.C.**, por la cual refiere que el proyecto ubicado en la calle Cerro de las Mitras 2625 colonia Obispado en Monterrey, Nuevo León, **no requiere autorización en materia de impacto ambiental** por parte de esa autoridad estatal, señalándole una serie de lineamientos que deberá implementar durante la ejecución del proyecto.

13. Estudio de impacto vial.

- No aplica**, ya que no se encuentra dentro de los supuestos del Artículo 102 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

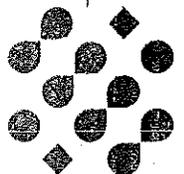
- Presenta **Estudio de Riesgo Geológico** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional N°** [REDACTED] manifestando su responsabilidad respecto dicho estudio y carta responsiva de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 22-veintidós del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional N°** [REDACTED] manifestando su responsabilidad sobre dicho estudio y carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con **póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.**

- Presenta copia simple **Póliza Número** [REDACTED] con fecha 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, expedida por Berkley Internacional Seguros México S.A. de C.V., con una vigencia del día **19/abril/2024 hasta el día 19/abril/2025**, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional** [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediando dicho estudio y carta responsiva de fecha 22-veintidós del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia



Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Anexa 4-cuatro fotografías a color del exterior del predio y 8-ocho fotografías a color del interior del predio.

III. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de recibo de pago expedido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V., como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, de fecha de facturación del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, señalando para tal efecto en el Calle Emilio Carranza Sur Número 732, Edificio Chapa Despacho 205, Centro del Municipio de Monterrey.

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Presenta copia simple del Plano, con número de expediente administrativo L-000166-2009 de fecha 24-veinticuatro días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Ampliación) para Casa Multifamiliar (2 Unidades) respecto al predio identificado con el expediente catastral número 70)11-208-002, que se localiza en la calle Cerro de las Mitras, Numero 2625 en la Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del terreno de 2,160.97 metros cuadrados y una construcción autorizada de 994.43 metros cuadrados.

- Presenta copia simple del instructivo y plano arquitectónico emitidos dentro del expediente administrativo L-000081-22 de fecha 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante los cuales se Autorizó 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 identificado con el expediente catastral número 70)11-208-002 que se localiza en la calle Cerro de las Mitras, Numero 2625 en la Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total del terreno de 2,160.97 metros cuadrados y una construcción autorizada de 994.43 metros cuadrados.

- Presenta copia simple de Cartulina, con número de expediente administrativo TM-DEPH-000090-23 de fecha 15-quince días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la demolición parcial de 200 metros cuadrados, dentro de un área de construcción autorizada de 994.43 metros cuadrados, para quedar 794.43 metros cuadrados, respecto al predio identificado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 70)11-208-002.

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo



para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en esta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presento **ficha ambiental** en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, y emite lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-11/24 con número de oficio DGDV-0683/24 de fecha a los 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, anexo al presente.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

VI. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en CD(Disco Compacto).

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

- No aplica.

B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley,

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 6, 8, 9, 5 respectivamente, de la presente.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

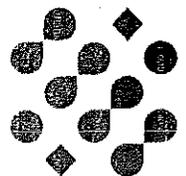
- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV de la presente.

VI. Pago de derechos correspondientes;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional I de la presente.

C) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír



y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

• Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 1, 4, 4, 5, 3, respectivamente, del presente.

V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

• En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 de la presente resolución.

• En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Ampliación) para Templo y Lugar de Culto con Habitacional Multifamiliar (2 viviendas previamente autorizadas), además de encontrarse ya descritos en la presente.

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional II, del presente documento.

IX. Alineamiento Vial;

• Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 7, del presente.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

• No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

• Este requisito se subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A) numeral 10, de la presente.

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

• Presenta copia simple de oficio numero 401.2C.2.033/2022 de fecha 03-tres días del mes de febrero del año 2022-dos mil veintidós, 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 Obisnado, no forma parte de los Catálogos INAH-INBA-CONARTE.



XIII. 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;

- De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro es Condicionado más sin embargo de acuerdo al Artículo 19 se encuentra en un CBI-Corredor de Bajo Impacto, por lo cual no se le aplica la predominancia que se señala en la fracción I de dicho artículo, por lo que no es requerida la microzonificación.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional V de la presente.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,357.08 (cuatro mil trescientos cincuenta y siete pesos 08/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000032582 de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000251-23-02 al expediente catastral 70) 11-208-002.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional III de la presente.

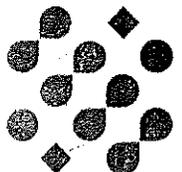
XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales 72 de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral adicional IV del presente Documento.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben de presentarse para este trámite.

- Presenta carta Responsiva de fecha con fecha de escrito 14-catorce días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, como Director Responsable de Obra el Arq. [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obisnado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

- Presenta carta Responsiva de fecha 07-siete días del mes de marzo del año 2024-dos mil veinticuatro como Asesor en



Seguridad Estructural y Responsable de Calculo y Planos Estructurales, firmada por Ing. Civil [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

- Presenta **Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediante dicha **carta responsiva** de fecha 22-veintidós días del mes de marzo del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

- Presenta **Estudio de Riesgo Geológico** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional** N° [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediando dicho estudio y **carta responsiva** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha 22-veintidós del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional** [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediando dicho estudio y **carta responsiva** de fecha 24-veinticuatro días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

- Presenta **Estudio de Estabilidad de Taludes** de fecha 27-veintisiete días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el **Ingeniero Civil** [REDACTED] con **cedula profesional** [REDACTED] manifestando su responsabilidad mediando dicho estudio y **carta responsiva** de fecha 22-veintidós del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral 70) 11-208-002.

D) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: "Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

I. **Acreditar la propiedad o posesión del predio;**

II. **Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**

IV. **Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;**

V. **Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y**

VII. **El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, 4, 1 y 3 respectivamente e inciso C) fracción XV y XVI, del presente Dictamen.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 3 del presente Dictamen.

- Presenta copia simple de **plano de antecedente de construcción autorizada** en el expediente administrativo L-81/22, con número de oficio SEDUSO/22130/2023, autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha del 29-veintinueve días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés.



VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley.

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, 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 los artículos 316 fracciones I a la V, 318, 325 fracciones a VII, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo 20 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I inciso a), 148 fracción II, 308 fracciones I y X, 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 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124 fracción I y II, 125 126 fracciones I a V, 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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.

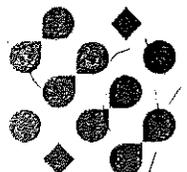
SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. Humberto Delgado Vernon, ostentado como representante legal de Promotora Femenil de Monterrey, A.C., a través de la cual pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS POR LOTE), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, 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.

TERCERO. ANÁLISIS TÉCNICO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

A fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 70)11-208-002, 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 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014 y de acuerdo al 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 URBANO OBISPADO dando frente a la Avenida licenciado José Benítez en una Zona Clasificada como CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en donde el uso solicitado para 3.12 SERVICIOS RELIGIOSOS 3.12.3 LUGAR DE CULTO es considerado como CONDICIONADO.

CUARTO. Es importante señalar que tomando en consideración que el predio en cuestión cuenta con autorizaciones L-166/2009, por la cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción (Ampliación) para Casa Multifamiliar (2 Unidades), de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2009-dos mil nueve, así como, haberse otorgado la factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Lugar de Culto), emitida en fecha 29-veintinueve días del mes de marzo de 2023- dos mil veintitrés, con



oficio número SEDUSO/22130/2023 dentro del Expediente administrativo número L-000081-22, le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

QUINTO. INSPECCIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, hace constar que:

o "(...)Al momento de la visita se pudo observar que parte del predio se encontró en terracería y unas áreas con construcción existente indicadas en planta de conjunto las cuales no hubo manera de acceder para cotejar la distribución y las áreas. El acceso principal del predio es por José Benítez y una parte de la construcción cuenta con acceso a nivel de calle por cerro de las mitras.

o En parte del área del predio cuenta con una construcción ya existente actualmente delimitado con malla y con el acceso a nivel de calle por cerro de las mitras con la propuesta arquitectónica, que es la vivienda sacerdotal y un área en planta baja. Posteriormente en la fecha del 26 de febrero del 2024 se realizó una 2da. visita al predio, teniendo acceso a las áreas existentes que habían quedado pendientes por verificar y cotejando los planos presentados en la construcción actual se pudo observar que coinciden las áreas en el predio cortejados haciendo referencia con las plantas arquitectónicas.

o El predio cuenta con un espacio no delimitado ya existente para cajones de estacionamiento que serían del cajón 1 al 8, en el área de acceso del mismo, del 9 al 19 el espacio se encuentra en terracería.

o Se anexan fotografías de interior y exterior del inmueble y de su entorno."(...)

SEXTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados 794.43 m2
M2 por Construir: 1,090.47 m2
M2 de Construcción total: 1,884.90 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizada Existente 794.43 m2
M2 Área Construida 794.43 m2
M2 Área por Ampliar 1,090.47 m2
M2 por Autorizar: 1,090.47 m2
M2 de Edificación total: 1,884.90 m2
Número de cajones de estacionamiento: 21 cajones

CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	AUTORIZADA	POR CONSTRUIR	M2 Totales	DESGLOSE DE ÁREAS
Sótano	101.14	383.50	484.64	7-Almacénes, área de sótano, 3 medio baños, elevador, escaleras y área de sacristía.



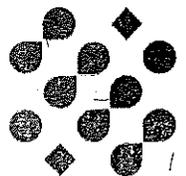
				VIVIENDA SACERDOTAL 1: escaleras de acceso, Almacén, Lavandería, 2 Recámaras con Baño completo y Biblioteca.
Planta Baja	551.02	281.45	832.47	Salón de Reunión, Biblioteca, acceso, sacristía, sala 1, almacén, recepción, cocina, cuarto de limpieza, baño privado 2 años públicos, confesionario, cuarto de triques, escaleras y elevador. VIVIENDA SACERDOTAL 1. escaleras, baño completo, cocineta, sala, capilla, comedor, cochera cubierta para 2 autos. VIVIENDA SACERDOTAL 2: Sala audiovisual, almacén, Escaleras
1 Nivel	142.27	320.85	463.12	Terraza abierta, 4 almacenes, cuarto de triques, cocineta, escaleras y elevador. VIVIENDA SACERDOTAL 1: 4 Recámaras con baño completo cada una, sala de estar, área de blancos y escaleras. VIVIENDA SACERDOTAL 2: 2 salas, Comedor, cocina, Cuarto de triques, Almacén 2 baños, y escaleras.
2 Nivel		104.67	104.67	VIVIENDA SACERDOTAL 2: Escaleras de acceso, sala comedor, cocina, almacén, 2 recamaras con baño completo.
TOTAL	794.43	1090.47	1884.90	Templo y Lugar de Culto con Habitacional Multifamiliar 2 viviendas

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

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Superficie a Dictaminar: 2,160.97 metros cuadrados					
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,620.73	0.39	832.47	SI cumple
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.7 V	3,673.64	0.87	1,884.90	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	540.24	0.61	1,328.50	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	280.92	0.13	301.82	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 8-NIVELES		03-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.85 METROS		SI cumple

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 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de que el predio descrito cuenta con antecedentes que fueran descritos en esta resolución, en los que se aplicó 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 a 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.", 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 fueron descritos en la tabla anterior. Además de considerar las licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite. Lo anterior de conformidad con el artículo 260 y transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Considerándose que del total de la construcción existente y autorizada (994.43 metros cuadrados), se otorgó una demolición parcial de 200.00 metros cuadrados, generando un total de 794.43 metros cuadrados de construcción.

Así mismo, sigue cumpliendo con la densidad señalada de 67-viviendas por hectárea, debido a que no se modificó la misma, por seguir siendo las 02-dos viviendas habitacionales previamente autorizadas.

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 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".

ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO

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				
ÁREA	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN:
3.12.3 Lugar de Culto	1 cajón @ 20 m2	223.58 m2 / 20 m2 = 11 cajones	21 cajones (20-estándar y 1 para discapacitados)	SI CUMPLE
3.20.5 Almacén de Productos Inocuos	1 cajón @ 200 m2	380.87 m2 / 200 m2 = 2 cajones		
1.1.2 Habitacional Multifamiliar	2.3 cajones por vivienda	2.3 cajones x 2 viviendas=5cajones		
TOTAL:	Requiere 18 cajones			

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio).



• **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.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

• La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial con número de expediente administrativo **TV-000415-21** de fecha a los 02-dos días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiún emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**, en el cual se indica que **No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. Para las Calles José Benítez y Cerro de las Mitras deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.**

NOVENO. DICTÁMENES TECNICOS. DICTAMENES INTERNOS

• Mediante Oficio No. **DGDV-0683/24**, de fecha a 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000251-23-02** ubicado en la Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **70) 11-208-002**; mismos que más adelante se transcriben.

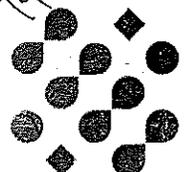
• Mediante oficio número oficio **DPT/V/042/2024**- de fecha a los 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.

• Mediante oficio número oficio **DPT/E/004/ENERO/2024**, de fecha a los 7-siete días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.

DICTÁMENES EXTERNOS

Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-747-2023**, de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO DE TEMPLO Y LUGAR DE CULTO CON HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** a ubicarse en Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 **LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN 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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIOS (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS POR LOTE), PREVIAMENTE AUTORIZADOS**; 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, donde se autoriza la ampliación de construcción de **1,090.47** metros cuadrados, que sumados a los **794.43** metros cuadrados de construcción previamente autorizados, generan un total de **1,884.90 metros cuadrados**.

SEGUNDO. El proyecto queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

a) En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 2 al 2 de 2)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados del **PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIO (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) CON HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS), PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán **ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apege irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.



10. 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 del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

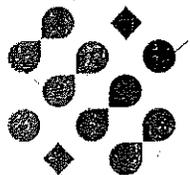
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 2 al 2 de 2) autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de SERVICIO (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) CON



HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS), PREVIAMENTE AUTORIZADAS. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

5. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

6. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

7. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

8. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

9. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

10. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

11. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

12. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

13. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

14. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios

15. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.

16. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.

17. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.

18. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.

19. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.

20. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

21. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

e) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. DGDV-0683/24 y dictamen LTA-11/24 de fecha 10-diez días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Durante la etapa de ampliación. -

Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE)

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.

2. En caso de que la obra sea grande (ver tabla 1 numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión



de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).

3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción.

4. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

5. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

6. Los generadores de residuos de la ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.

8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.

9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).

10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).

11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada.

12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 del NAE).

13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).

14. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.

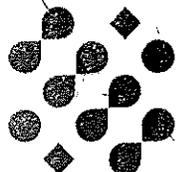
15. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.

16. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas).

17. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos.

18. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.

19. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.



20. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

21. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

22. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

23. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8-1.7.3 del NAE).

24. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

25. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

26. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

27. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en zonas residenciales (modificación a la NOM-081 semarnat-1994), siendo los límites de 55 dB (A) de 6:00 a 22:00 horas y 50 dB (A) de 22:00 a 6:00 horas y ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites 68 dB (A) de 8:00 a 20:00 horas (horario común para templos y lugares de culto).

28. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.

29. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

30. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

31. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

32. 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.

33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

34. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.

35. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

36. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua



37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje-sanitario o pluvial.

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

40. 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.

Manejo de Residuos Sólidos

41. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

42. 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.

43. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

44. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

45. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

46. Presenta oficio donde se compromete a respetar los árboles existentes de acuerdo al proceso de construcción (de fecha 22 de marzo del presente año).

47. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 06-seis árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, se repusieron los 6 árboles al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 97), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

48. 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.

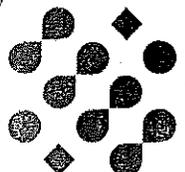
49. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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

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

Mediante oficio número DPT/V/042/2024, de fecha 16-dieciseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

o Tomando en cuenta que el proyecto no sufre alteraciones en materia vial con respecto al proyecto aprobado con el expediente administrativo L-081/22 manteniendo su estacionamiento y áreas viales sin cambios, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial señaladas en el acuerdo número de oficio SEDUSO/22130/2023 para el expediente administrativo L-000081-22 de fecha 29 de agosto de 2023.



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 a analizar por ésta dirección, para el efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud de Trámite de 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 y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

e) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/004/ENERO/2024 de fecha a los 7-siete días del mes de mayo del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
- La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante oficio inicialmente referido, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta 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, 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, 2019.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico de opinión Hidrológica-Hidráulica con oficio No. DPT/H024/2024 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.



2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Deberá tomar en cuenta lo establecido en el artículo 87 del reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey: "En las construcciones en ejecución, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado. Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje".
6. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
8. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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, 16 y 66 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.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLÓGICOS, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante oficio inicialmente referido, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a 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.

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G018/2024 de fecha a 25-veinticinco días del mes de abril del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA



CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS

Se lleva a cabo la revisión del estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron 2 sondeos de explotación hasta una profundidad de 8.00 m., se denominaron las propiedades del suelo. No se detectó el Nivel Freático hasta la profundidad máxima explorada. Se recomienda una cimentación a base de losa de cimentación y zapatas aisladas, desplantadas a una profundidad de 1.00m y se podrán diseñar con una capacidad de carga admisible de 0.70 hasta 1.56 kg/cm². Otro tipo de cimentación es a base de Pilas desplantadas a una profundidad mínima de 5.00 m y se podrá diseñar con una capacidad de carga admisible de 56.00 hasta 276 ton/pila.

CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO

De acuerdo al estudio geológico, la zona de estudio se encuentra al pie de una meseta donde los materiales superficiales son de arrastre debido a los escurrimientos del lugar y producto del intemperismo de las rocas que conforman este cerro, en donde en el producto de la descomposición de la caliza predomina el carbono de calcio formando rocas carbonatadas tipo-caliche y conglomerado, los cuales se van cementando a través del tiempo y debajo de estos se encuentra la roca arcillosa sedimentaria clasificada como lutita y caliza (marga). Se concluye que no existe riesgo geológico para el proyecto ni para su entorno.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE ESTABILIDAD DE TALUDES

Para el análisis de estabilidad de taludes, se utilizó el programa ILA mediante el método de Bishop. Se realizó la verificación de la estabilidad a las profundidades de 2.00, 3.50 y 5.00 m, en donde se pudo determinar que, bajo las condiciones analizadas, el talud puede ser considerado como estable, pues los factores de seguridad que muestran las superficies de deslizamiento muestran el valor de seguridad (F.S) mayor al mínimo recomendado (1.50). se concluye que no existe riesgo de Estabilidad de Taludes para excavación donde se alojará el sótano, debido a la cimentación parcial de los depósitos caliche, para la edificación en este lote, siempre y cuando se sigan las recomendaciones del presente informe.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia geológica-geotécnica correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución Factible por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los asesores en los estudios respectivos.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apereibir 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.

La presente se circunscribe a los aspectos GEOLÓGICOS, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante oficio inicialmente referido, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva a analizar por ésta 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

h) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

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

Envolvente térmica de la edificación:



- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado,
- Ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

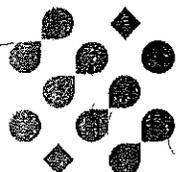
- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos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

Servicio de agua caliente:

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

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar equipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.



- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

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

i) En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado en:

Oficio DPCE-SAP-AR-747-2023, de fecha 08-ocho días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, como parte interesada para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de PROYECTO DE LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIO DE TEMPLO Y LUGAR DE CULTO CON HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, 2 VIVIENDAS-PREVIAMENTE AUTORIZADAS a ubicarse en Avenida Lic. José Benítez, Numero 2625, Colonia Obispado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Oficio número 2848/IA/22, de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del año 2022-dos mil veintidós, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad Promotora Femenil de Monterrey, A.C., por la cual, en respuesta a la solicitud de consulta a dicha autoridad, menciona que de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y el artículo 8 de su Reglamento, "**no requiere autorización en materia de impacto ambiental**" por parte de esa autoridad estatal, respecto al proyecto de la calle Cerro de las Mitras 2625 Colonia Obispado en esta Ciudad, señalando una serie de lineamientos que en el citado oficio se describen, a los cuales deberá dar la debida observancia, siendo la autoridad estatal la que deberá verificar su obediencia.

TERCERO. 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.

CUARTO. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico 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.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor,



el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

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

OCTAVO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, 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.

NOVENO. Expídase la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA SERVICIO (TEMPLO Y LUGAR DE CULTO) Y HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR 02-DOS VIVIENDAS POR LOTE) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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.

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

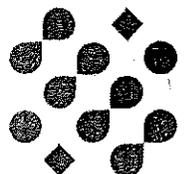
ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/NLMM/MAGB/NIGG/LIPIID

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 12:20 horas del día 05 del mes de Julio del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jerardo Treviño Aguila
No. DE GAFETE 214129
FIRMA [Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [REDACTED]
IDENTIFICACION [REDACTED]
FIRMA [REDACTED]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000251-23-02
	Fecha de Clasificación	30 de septiembre de 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	30 de septiembre de 2024, Acta 09-2024 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 2: 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 3: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector). Página 4: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 5: 1. Nombre, 3. Cédula profesional, 4. Numero de póliza. Página 9: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 10: 1. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 27: 1. Nombre, 2. Número de OCR (Credencial de Elector), 4. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Yida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.