



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE INMUEBLES RESGAR, S.A. DE C.V. (PROPIETARIO) Y DE LA ASOCIACIÓN CIVIL CRISTO PARA LAS NACIONES, A.C.(TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: WASHINGTON # 826 OTE., ZONA CENTRO DE MONTERREY, N. L. Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000039-21, 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 05-cinco días del mes de enero del año 2023-dos mil veintitrés. -----
-VISTO, el expediente administrativo L-000039-21, formado con motivo de la solicitud presentada el 03-tres de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por el C. Benjamín Garza Mercado, ostentado como apoderado legal de INMUEBLES RESGAR, S.A. DE C.V., como propietaria y el C. Jeremy Dale Gage, ostentado como apoderado legal de la Asociación Civil CRISTO PARA LAS NACIONES, A.C. como Titular por ser Comodataria, ambos del predio ubicado en calle WASHINGTON # 826 OTE., ZONA CENTRO DE MONTERREY, N. L. e identificado con el expediente catastral número 70) 05-017-012, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD)**; respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie total de **1,977.97 metros cuadrados**, donde existe una construcción de **1,905.00 metros cuadrados que se desea regularizar**. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

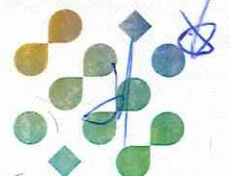
PRIMERO. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Servicios (Universidad), con fecha 22 de Febrero del 2021, firmada por el C. Benjamín Garza Mercado como apoderado legal de la sociedad denominada "INMUEBLES RESGAR S.A. DE C.V. y el C. Jeremy Dale Gage como apoderado legal de la asociación denominada CRISTO PARA LAS NACIONES A.C.

SEGUNDO. El solicitante anexa la siguiente documentación:

I. Para acreditar la propiedad o posesión del inmueble que nos ocupa:

1. Escritura Pública Número 16,504-dieciseis mil quinientos cuatro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinince días del mes de Diciembre de 1995- mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 23-veintitres con ejercicio en este Municipio; la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Inmueble, a favor de INMUEBLES RESGAR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Registrada en el Registro Público de la Propiedad de Comercio, bajo número 4197, Volumen 264, Libro 168, Sección I Propiedad, de fecha 28-veintiocho de Abril de 2006-dos mil seis.

2. Contrato de Comodato de fecha 11-once de Febrero del 2020-dos mil veinte, con efectos retroactivos al día 01-un día del mes de Diciembre del 2016-dos mil dieciséis, Ratificado ante la fe del Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 147-ciento cuarenta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 147/42,366/2020- ciento cuarenta y siete diagonal cuarenta y dos mil trescientos sesenta y seis diagonal dos mil veinte, de fecha 28-veintiocho días del mes de Febrero del año del 2020-dos mil veinte; celebrado por la empresa **INMUEBLES RESGAR, S.A. DE C.V.**, representada por el señor [REDACTED] en su carácter de apoderado legal(EL COMODANTE), y por otra parte asociación



OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022

EXP. ADM: L-000039-21

denominada "CRISTO PARA LAS NACIONES", A.C., representado en este acto por el señor Jeremy Dale Gage (EL COMODATARIO).

II. Para acreditar la personalidad jurídica de quien presenta la solicitud de tramite:

1. Copia simple de Escritura Publica Número 31,722-treinta y un mil setecientos veintidós, de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública Número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la **constitución de la sociedad** denominada "INMUEBLES RESGAR" S.A. DE C.V.; a través de la cual nombran como Presidente de la Sociedad al señor [REDACTED], Secretario al señor [REDACTED] y Consejero al señor Benjamín Garza Mercado a quienes para el ejercicio de sus funciones se RATIFICA el otorgamiento de los poderes para que sean ejercidos de manera individual o conjunta; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, con Boleta de Inscripción inscrita en el folio mercantil electrónico N° 51366*9 de fecha 20-veinte de mayo del 2018-dos mil dieciocho.

2. Acta Fuera de Protocolo número 064/6876/22- cero sesenta y cuatro diagonal seis mil ochocientos setenta y seis diagonal veintidós de fecha 21-veintiuno de Julio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza Titular de la Notaria Pública Número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial en el estado de Nuevo León en la cual hace constar y Certifica la Escritura Publica Número 2,016-dos mil dieciséis, de fecha 08-ocho de Octubre del 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Ayarzagoitia Aguirre, Notario público Suplente de la Licenciada Julia Patricia Ayarzagoitia Pérez, Titular de la Notaría Pública Número 20-veinte, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la **Constitución de una Asociación denominada "CRISTO PARA LAS NACIONES, ASOCIACIÓN CIVIL**; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 1287, Volumen 40, Libro 26, Sección III Asociaciones Civiles de fecha 04-cuatro de Diciembre del 2001-dos mil uno,

III. Para justificar el interés jurídico, acompañó lo siguiente:

1. Copia simple de Escritura Publica Número 11,536-once mil quinientos treinta y seis, de fecha 28-veintiocho de Noviembre del 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública Número Tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea general Ordinaria de Asociados de la asociación denominada "**CRISTO PARA LAS NACIONES, ASOCIACIÓN CIVIL**;" a través de la cual nombran como Apoderados Generales a los señores [REDACTED] a quienes se le otorgan los poderes para que actúen conjunta o separadamente; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Nuevo León, bajo número 1444, Volumen 45, Libro 29, Sección III Asociaciones Civiles de fecha 30-treinta de Noviembre del 2006-dos mil seis.

2. Acta Fuera de Protocolo número 064/6878/22- cero sesenta y cuatro diagonal seis mil ochocientos setenta y ocho diagonal veintidós de fecha 21-veintiuno de Julio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza Titular de la Notaria Notario Pública Número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial en el estado de Nuevo León, en la cual hace constar y Certifica la Escritura Publica Número 7,800, de fecha 1 primer día del mes de Septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza, Titular de la Notaría Pública Número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Nuevo León; la cual contiene la Protocolización de Acta de Asamblea general Ordinaria de Asociados de la asociación denominada "**CRISTO PARA LAS NACIONES, ASOCIACIÓN CIVIL**;" a través de la cual entre otros acuerdos, **nombran como Apoderados Generales a los señores Jeremy Dale Gage y [REDACTED]** a quienes se le otorgan los poderes para que actúen conjunta o separadamente; Registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número de folio mercantil electrónico 78208, por instrumento 7800, libro 230, de fecha 01 de Septiembre del 2021.

3. Carta Poder de fecha 10-diez de Febrero del 2020-dos mil veinte, Ratificado ante la fe del Licenciado Rogelio Cantú Garza quien es Titular de la Notaría Pública Número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 064/3596/20- cero sesenta y cuatro diagonal tres mil quinientos noventa y seis diagonal veinte, de fecha 10-diez de Febrero del 2020-dos mil veinte; celebrado por la asociación denominada "**CRISTO PARA LAS NACIONES,**" ASOCIACIÓN CIVIL representada por [REDACTED]



OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022
EXP. ADM: L-000039-21

quien comparece por su propios derechos en carácter de OTORGANTE y Jeremy Dale Gage, quien comparece por su propios derechos en carácter de ACEPTANTE y

quienes comparecen por sus propios derechos en carácter de TESTIGOS.

4. Carta Poder Simple de fecha 09-nueve de Mayo del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el C. como apoderado legal de "INMUEBLES RESGAR" S.A. DE C.V. otorga poder a favor de Arq.

5. Carta Poder Simple de fecha 27-veintisiete de Agosto del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el C. como apoderado legal de "INMUEBLES RESGAR" S.A. DE C.V. otorga poder a favor de la C.

6. Carta Poder Simple de fecha 20-veinte de Mayo del 2020-dos mil veinte, mediante el cual el C. Jeremy Gage, como apoderado de la asociación denominada "CRISTO PARA LAS NACIONES A.C. otorga poder a favor de Arq.

7. Copia simple de identificación oficial (PASAPORTE) a nombre del C. Benjamín Garza Mercado (apoderado legal de la asociación "CRISTO PARA LAS NACIONES).

8. Copia simple de identificación oficial (PASAPORTE) a nombre del C. (en representación de la sociedad INMUEBLES RESGAR PARA LAS NACIONES A.C.).

9. Copia simple de identificación Oficial expedida por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaría de Gobernación, Estados Unidos Mexicanos a nombre del C. Jeremy Dale Gage (Apoderado Especial de la asociación "CRISTO PARA LAS NACIONES, ASOCIACIÓN CIVIL).

10. Copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de (gestor del Trámite).

TERCERO. El solicitante anexa los siguientes documentos, estudios y constancias:

1. **Juego de Planos oficiales** correspondientes al trámite de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Universidad y asignación de número oficial, contendió de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).

2. **Vo.Bo. de la JUNTA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**, por el cual emitió Dictamen Técnico bajo el Número oficio ZPSL-006/2020 de fecha 03 de Diciembre del 2020, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio.

Copia simple de plano y número de oficio 401.2C276/2020, de fecha 05-cinco de Octubre del 2020-dos mil veinte emitido por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del CENTRO INAH NUEVO LEÓN, mediante el cual informó lo siguiente: que el Edificio materia del presente informe, se encuentra declarado como Monumento Histórico, por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, artículo 36 fracción I, ya que su construcción se realizó en el siglo XIX, el cual forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.

4. Presenta oficio N° DPCE-SAP-J/R-456/2020 de fecha 15-quinze de Diciembre del 2020-dos mil veinte, otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el Análisis de Riesgo Vía Verificación de Cumplimiento para el Establecimiento "CRISTO PARA LAS NACIONES", ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey.

5. Oficio con Folio IR22-085 de fecha 19-diecinueve de Abril del 2022-dos mil veintidós, otorgado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos De Nuevo León A.B.P., mediante el cual emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad EN MATERIA DE CONTRA INCENDIOS, para el plantel educativo INSTITUCIÓN CRISTO PARA LAS NACIONES, ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey.

6. Plano 1 de 1 y oficio con Folio IR22-361 de fecha 20-veinte de Julio del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso

3445

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022
EXP. ADM: L-000039-21

de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Universidad y Numero Oficial; ubicado en Manzana 017, Lote 012, calle Washington N° 826; Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-017-012.

7. **Estudio de Impacto Vial** de fecha Abril del 2021, firmado por el Ing. [REDACTED], con cedula profesional N° [REDACTED] con respecto al proyecto de Universidad ubicado en la calle Washington N° 826, centro de Monterrey N.L.

8. **Revisión de Análisis Estructural** y carta responsiva firmado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con cedula profesional [REDACTED] de fecha 08 de diciembre del 2022.

9. **08-fotografías** a color del inmueble a regularizar.

10. **Croquis de ubicación** del predio identificado con el número de expediente catastral 05-017-012 y croquis de levantamiento de números oficiales.

11. Copia simple de Recibos de Servicios de TELMEX, AGUA Y DRENAJE Y COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, del predio ubicado en la calle Washington Ote. N° 826

12. Copia simple de Estado de cuenta de pago con número de folio 386D-1533 de fecha 04 de Febrero de 2022, relativo al **pago del predial 2022**, para el predio ubicado en la calle Washington Ote. N° 826, Zona Centro, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-017-012.

13. Pago de **derechos Municipales** con número de folio 3400000003914 de fecha 22 de Febrero de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Universidad.

14. Copia de **ingreso de trámite** Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación para Universidad.

15. Oficio N° 3868/IA/22, N.A: IIAF1615136094 de fecha 18 de noviembre del 2022, mediante el cual la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente**, emitió respuesta en donde se solicita se determine si su proyecto requiere Autorización en materia de impacto ambiental, para la operación de una Universidad Bíblica, en un Edificio que ya se encuentra construido, con superficie de predio y de construcción de 1,905-mil novecientos cinco metros cuadrados, con expediente catastral 05-017-012, ubicado en la calle Washington N° 826, Colonia Centro en el municipio de Monterrey, N.L., determinando que en la información analizada se desprende que por su ubicación, dimensiones, características o alcances no producirá impactos ambientales significativos, de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los supuestos del artículo 6 de su Reglamento, por lo que, es de concluir que, no será necesario sujetar a el proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

QUINTO. Que anexan los siguientes **dictámenes internos**:

• **Alineamiento Vial** con expediente administrativo **TV N°000291/20** de fecha 07-siete de Julio del 2020-dos mil veinte, en el cual establece lo siguiente:

a) Para la calle Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, del paramento fijo del lado norte a su predio.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Esta información está supeditada a los cambios y/o reformas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, así como de cualquier otra disposición legal aplicable que lo modifique, por tanto, su vigencia subsistirá, mientras no se modifiquen dichas disposiciones.

• Mediante Numero de oficio **0451/2021** de fecha 04-cuatro de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió **lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000038/2021**, en el cual se indican los lineamientos ambientales correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Universidad del expediente administrativo L-039/2021 de un predio ubicado en Washington N° 826, Zona Centro de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 05-017-012, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; y los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.



OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022
EXP. ADM: L-000039-21

- Mediante Oficio número **DPTDU/V/123/2021**, de fecha 30-treinta de Enero del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano del proyecto, concluyéndose que, el proyecto presentado es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumplan y resuelvan los puntos antes mencionados.
- Mediante oficio número **DPT/E/117/NOVIEMBRE/2022**, de fecha 08-ocho de diciembre del 2022-dos mil veintidos realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnica Estructural referente a la Regularización**, en donde conforme a la documentación presentada por el propietario y Revisión Estructural elaborada por el Ing. [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] se determinó que cumple, dictando las responsabilidades del propietario, Director Técnico de la Obra y Asesores conforme a las disposiciones contenidas en el titulo tercero RESPONSABILIDADES Artículo 8 al 16 del Reglamento para la construcción en el Municipio de Monterrey N. L.

TEXTO. Se presentan los siguientes **dictámenes externos**:

- Mediante oficio **DPCE-SAP-J/R-456/2020** de fecha 15-quince de Diciembre del 2020-dos mil veinte, 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 Análisis de Riesgo Via Verificación de Cumplimiento para el Establecimiento "CRISTO PARA LAS NACIONES", ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Anexa **Peritaje Estructural** de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2021-dos mil veintiuno, elaborado y firmado por el Ing. [REDACTED], con cédula profesional [REDACTED] para el predio ubicado en la calle Washington N° 826, Zona Centro del Municipio de Monterrey N.L., para el giro de Universidad.
- Mediante Oficio 401.2C.2.76/2020 de fecha 05-cinco de octubre del 2020-dos mil veinte el **CENTRO INAH NUEVO LEÓN, informó lo siguiente: que el Edificio materia del presente informe, se encuentra declarado como Monumento Histórico, por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, artículo 36 fracción I, ya que su construcción se realizó en el siglo XIX, el cual forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.**
- Vo. Bo. de la **JUNTA DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA**: Que la junta antes mencionada emitió Dictamen Técnico bajo el Número **oficio ZPSL-006/2020** de fecha 03 de Diciembre del 2020, en donde establece que deberá cumplir con los lineamientos establecidos en dicho oficio; para el asunto de la solicitud presentada para Licencia Municipal de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Universidad en el predio ubicado en la calle Washington N° 826, Zona Centro, expediente catastral 05-017-012.
- Oficio con **Folio IR22-085** de fecha 19-diecinueve de abril del 2022-dos mil veintidos, otorgado por la **Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos De Nuevo León A.B.P.**, mediante el cual emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en **MATERIA DE CONTRA INCENDIOS**, para el plantel educativo INSTITUCIÓN CRISTO PARA LAS NACIONES, ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey.
- Plano 1 de 1 y oficio con Folio IR22-361 de fecha 20-veinte de Julio del 2022-dos mil veintidos, realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Universidad y Numero Oficial; ubicado en Manzana 017, Lote 012, calle Washington N° 826; Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-017-012.



- Mediante oficio N° 3868/IA/22, N.A: IIAF1615136094 de fecha 18 de noviembre del 2022, la **Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría de Medio Ambiente** emitió respuesta en donde se solicita se determine si su proyecto requiere Autorización en materia de impacto ambiental, para la operación de una Universidad Bíblica, en un Edificio que ya se encuentra construido, con superficie de predio y de construcción de 1,905-mil novecientos cinco metros cuadrados, con expediente catastral 05-017-012, ubicado en la calle Washington N° 826, Colonia Centro, en el municipio de Monterrey, N.L., determinando que en la información analizada se desprende que por su ubicación, dimensiones, características o alcances no producirá impactos ambientales significativos, de acuerdo a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y en los supuestos del artículo 6 de su Reglamento, por lo que, es de concluir que, no será necesario sujetar a el proyecto al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

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 la legislación urbanística actual; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 324, 325, 326,392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso e), 12 fracción III, 14 fracción III, punto 3.18, 15 fracción II, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción IX, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. Benjamín Garza Mercado como apoderado legal de la sociedad denominada "INMUEBLES RESGAR S.A. DE C.V., propietaria del predio que nos ocupa y el C. Jeremy Dale Gage, como apoderado legal de la asociación denominada CRISTO PARA LAS NACIONES A.C., presentaron ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, solicitud oficial a través de la cual pretenden obtener la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Servicios (Universidad); en el inmueble ubicado en la calle Washington # 826 Ote., Zona Centro de Monterrey, N. L. e identificado con el expediente catastral número 70) 05-017-012, así como las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, y demás requisitos necesarios, se procede a su revisión.

TERCERO. Ahora bien, en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de Agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle Washington identificado como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, en donde el uso solicitado para **3.18.7 TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDADES**; se consideran como **CONDICIONADOS**.

Monterrey
2021 2024

6/19



OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022
EXP. ADM: L-000039-21

CUARTO. Es relevante destacar que al entrar al estudio de los usos solicitados y señalados como **CONDICIONADOS**; tal y como se menciona en el punto inmediato anterior, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente: "Artículo 148-En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos del suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes..."; por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que señala que: "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

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

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

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

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

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

Ahora bien y toda vez que el giro de **UNIVERSIDAD**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADOS**, considerando lo indicado para usos Condicionados en los términos anteriormente descritos, se tiene que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y toda vez que el predio en cuestión se encuentra en una zona señalada como **CCU-CORREDOR CULTURAL**, por lo tanto, son aplicables los Requerimientos **II, III y IV**, del artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; a los cuales da cumplimiento como sigue:

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la entonces llamada Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen bajo número de oficio **0451/2021** dentro del dictamen **LTA-000038/2021** de fecha 04-cuatro de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la **Opinión Técnico Vial** con número de oficio **DPTDU/V/123/2021** de fecha 30-treinta de Enero del 2021-dos mil veintiuno, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

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

3447

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY



Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-456/2020 de fecha 15-quince de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el Análisis de Riesgos Via verificación de cumplimiento para el establecimiento "CRISTO PARA LAS NACIONES", ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Así mismo, se presenta dictamen realizado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios de Bomberos de Nuevo León A.B.P.; mediante oficio con Folio IR22-361 de fecha 20-veinte de Julio del 2022-dos mil veintidos; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Universidad y Número Oficial; ubicado en Manzana 017, Lote 012, calle Washington N° 826; Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral 05-017-012.

QUINTO. Por otra parte, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada en fecha 12 de marzo del 2021, respecto al predio que nos ocupa, por el inspector Juan Martín Rodríguez J., número de gafete 00615, pudo constar que se encuentra sin uso al momento de la visita, si corresponde al plano con lo existente y si cuenta con cajones de estacionamiento.

SEXTO. Que el proyecto presentado, consiste en la **construcción total existente de 1,905.00 metros cuadrados**, los cuales se desean regularizar, distribuidos tal y como se describe en los planos allegados y que se anexan al presente, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

	M2 POR REGULARIZAR	TOTAL	DESGOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	1,133.35	1,133.35	ACCESO, ESTACIONAMIENTO PARA 07-CAJONES(01-para discapacitados), ESCALERAS, PASILLO, 04-OFCINAS, SALA DE JUNTAS, AUDITORIOS, BAÑOS, SNACK, MANTENIMIENTO,03-AULAS, SALA DE MAESTROS, BODEGA, KIOSKO Y PATIO
1ER NIVEL	771.65	771.65	PASILLO, Y ESCALERAS BIBLIOTECA, SALA DE MAESTROS, 08- AULAS, MANTENIMIENTO, BAÑOS
Total	1,905.00	1,905.00	UNIVERSIDAD CON ESTACIONAMIENTO PARA 07- CAJONES.(01-uno para discapacitados)

SEPTIMO. Analizando los Lineamientos Urbanísticos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, señala en su Artículo 78, Capítulo Único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente: "*Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente*"; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., en el apartado de **Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51, En los siguiente inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento Fracción III, establece que en Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al**



valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; por lo que de acuerdo a lo señalado en estos artículos; así como a lo señalado en el oficio N° 401.2C.2.276/2020, de fecha 05 de octubre del 2020, emitido por el Centro INAH NUEVO LEON, motivo por lo cual, **el proyecto queda eximido de cumplir con los Lineamientos Urbanísticos y cajones de estacionamiento.** De lo anterior, cabe señalar que el proyecto presenta 07-cajones (01-uno para discapacitados) dentro del predio, para su mejor funcionamiento.

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 es factible otorgar la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD)**; en el inmueble que nos ocupa; y por ende, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN(REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD)**; en el inmueble ubicado en calle **WASHINGTON # 826 OTE., ZONA CENTRO DE MONTERREY, N. L.** e identificado con el expediente catastral número **70) 05-017-012**, que cuenta con una superficie total de **1,977.97 metros cuadrados**, donde existe una construcción de **1,905.00 metros cuadrados que se regulariza.**

SEGUNDO. El Propietario, Ocupante o interesado, deberá cumplir al inicio de las actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

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

1. 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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
2. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Suelo, Construcción (regularización) y Uso de Edificación para **UNIVERSIDAD.**
3. 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).
4. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
5. 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, así como la Auditoría 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.
6. Deberá conservar 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
9. 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.
10. **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de



3448

Monterrey.

12. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
13. Queda prohibido la utilización de bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc.

B) En materia de Estructural referente a la regularización, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/117/NOVIEMBRE/2022, de fecha 08 de diciembre del 2022-dos mil veintidos emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible y que en lo siguiente se transcribe:

- En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 125, numeral 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.

Al respecto el Asesor en Seguridad Estructural manifiesta que se cumplan las consideraciones del diseño estructural de acuerdo a la Tabla contenida en el Artículo 125, referente a los requisitos numeral 10 que establece el presentar un estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Fracción II, el estudio señalado deberá ser firmado por el Asesor Estructural y contendrá las especificaciones y medidas de remediación necesarias, apoyado de ilustraciones gráficas y fotografías, haciendo una descripción de lo observado en el mismo.

Deberá respetar las siguientes obligaciones:

- 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 mismo como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

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.

C) En cuanto a la JUNTA DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA ZONA PROTEGIDA DE SANTA LUCIA de acuerdo al Dictamen Técnico - ZPSL-006/2020 queda condicionado a lo siguiente:

Considerando que el objetivo de la Declaratoria es proteger y preservar la imagen urbana tanto del actual Paseo Santa Lucía como de la nueva zona urbana detonada por dicho Paseo, para asegurar la permanencia del uso de la infraestructura urbana actual lo que permitirá al mismo tiempo conservar y construir un espacio con atractivo turístico, de servicios y habitacional con alta calidad de vida; se solicita al Municipio que emita la autorización correspondiente condicionándola a lo siguiente:

CAPÍTULO I. USO DE SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

1. En conformidad con el punto Décimo Segundo del Decreto, queda prohibido el establecimiento de cantinas, servicers, depósitos, centros nocturnos, salones de baile, discotecas, cabarets y similares.
2. Cumplir con las normas de densidades, lineamientos urbanísticos y requerimientos de cajones de estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; así como con las especificaciones referentes a las dimensiones de los cajones de estacionamiento, carriles de circulación, accesos y salidas vehiculares, y pendientes de rampas vehiculares que señale la autoridad municipal competente.

No se considera factible la ubicación del estacionamiento en batería por la calle Washington, ya que las maniobras de acceso y salida obstruirán uno o más carriles de circulación vehicular, provocando congestión vial en la zona.

Monterrey
2021 2024

10/19



3. Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.

CAPÍTULO II. TRAMA URBANA

4. En virtud de que la Zona Protegida de Santa Lucía constituye un espacio donde conviven la historia, el arte y la recreación, transformándose este espacio en un núcleo importante de actividades turísticas, culturales y de entretenimiento; se busca la protección, conservación, restauración, recuperación, equipamiento y nuevo desarrollo urbano de los bienes presentes o futuros comprendidos en dicha zona. Por este motivo, la edificación que se pretenda construir no deberá destruir o modificar negativamente la imagen urbana de la zona referida.

La propuesta de diseño del edificio se deberá integrar al contexto histórico y a la arquitectura relevante de la zona que persigue el Decreto por el que se declara como Zona Protegida con los caracteres de zona histórica, pintoresca y de belleza natural, así como de valores culturales el área del Paseo Santa Lucía, por lo que esta obra no deberá afectar negativamente la imagen urbana. Por consiguiente, **el Municipio deberá solicitar al propietario realizar una propuesta de fachada principal con un diseño arquitectónico que se integre y le agregue valor a la zona, y una propuesta de volumen del edificio, cumpliendo con las siguientes normas específicas:**

4.1 La fachada principal se desplantará a partir del límite de propiedad hacia el interior del predio, o en su caso, a partir del alineamiento vial que establezca la autoridad municipal competente.

4.2 La composición arquitectónica de la fachada principal deberá contemplar elementos tipológicos de la arquitectura relevante de la zona, como la proporción de vanos, volumetría, acabados, gama cromática y elementos ornamentales. Algunos elementos a utilizar podrán ser los guardapolvos, la moldura o cornisa en la parte superior y el enmarcado de vanos en base a jambas.

4.3 La altura mínima recomendable de la fachada principal para la construcción de un nivel será de 6.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.4 La altura máxima recomendable de la fachada principal para la construcción de dos niveles será de 11.00 m. y podrá tener una proporción máxima del 40% de vano con respecto al macizo.

4.5 Queda prohibido en las fachadas el uso de cualquier tipo de pintura en color negro visible desde la vía pública. Lo anterior no aplicará para los acabados a base de materiales pétreos, las estructuras aparentes, las puertas o protectores de ventanas, ni en los anuncios adosados. No deberán usarse más de dos colores diferentes en la fachada.

5. El propietario deberá atender las observaciones emitidas por el jefe de Departamento de Trámites y Servicios Legales del Centro INAH, Nuevo León, Lic. Martha Elda Avalos Salazar, donde señalan lo siguiente: *En lo particular me permito informarle que el oficio 401.2C.2.276/2020 de fecha 05 de octubre de 2020 expedido en este centro INAH Nuevo León.*

En respuesta a su trámite de solicitud para autorización de obra Tramite INAH-02-002 recibido en la oficina de Trámite y Servicios Legales del Centro INAH Nuevo León, en relación con el inmueble ubicado en la calle Washington 826 entre Dr. Coss y Diego de Montemayor, Centro Monterrey, Nuevo León.; ...

El edificio en materia del presente informe, se encuentra declarado como Monumento Histórico, por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, artículo 36, fracción I, ya que su construcción se realizó en el siglo XIX, el cual forma parte del legado cultural material de la ciudad de Monterrey, así como el estado de Nuevo León y del país, que se ha conservado como parte fundamental de las transformaciones del asentamiento poblacional desde su origen de esta ciudad.

Esta construcción representa un ejemplo para la ciudadanía, por sus valores histórico-arquitectónicos y arquitectura relevante, así como, por los vestigios históricos es considerado como monumento histórico, por lo que el estado mexicano, tiene interés en conservarlo, ya que constituye una parte esencial del patrimonio histórico-cultural de la nación y se encuentra sujeto al régimen de protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En cuanto a lo solicitado, sobre "Licencia municipal de regularización de construcción, de uso de suelo y edificación para Universidad Bíblica", en este Instituto no cuenta con facultades legales para incidir en el uso de suelo, ya que es una actividad que constitucionalmente esta encomendada a la autoridad municipal, por lo que únicamente le corresponde al INAH normar las obras permanente o provisionales que se pretende ejecutar en monumentos históricos en inmuebles colindantes de estos y en aquellos que sin ser monumentos se localicen dentro del perímetro de protección de las zonas de monumentos históricos declarados por el Ejecutivo Federal, lo que hago de su conocimiento para los efectos legales correspondientes."

6. Cumplir con las disposiciones aplicables establecidas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey y del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.



CAPÍTULO III. ANUNCIOS

7. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Artículo 3 y 6 del Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.
8. Respetar los aspectos de seguridad, condiciones de estabilidad y conservación, conforme a las Leyes y Reglamentos Municipales aplicables en materia de protección civil, anuncios, construcciones y demás aplicables.
9. Respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde sean colocados.
10. Los criterios de iluminación para los anuncios son los siguientes:
 - 10.1 Podrán ser iluminados de manera indirecta, previniendo siempre que la iluminación no afecte la visibilidad del tránsito ya sea peatonal o vehicular.
 - 10.2 Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y sus demás elementos accesorios, deberán estar instalados de manera que no impacten negativamente la imagen de su entorno.
 - 10.3 Se prohíbe la iluminación con luces intermitentes o con unidades que indiquen movimiento.
11. Además de las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey, se prohíbe la ubicación e instalación de cualquier tipo de anuncios en:
 - 11.1 Azoteas o techos de cualquier edificación.
 - 11.2 Árboles, jardines y demás áreas verdes.
 - 11.3 Cualquier elemento de infraestructura urbana secundaria.
 - 11.4 Lugares donde invadan físicamente predios colindantes y su espacio aéreo, así como el arroyo de la calle.
 - 11.5 Lugares donde se sobrepongan físicamente a anuncios ya existentes.
 - 11.6 Lugares donde obstruyan el acceso a predios o inmuebles.
12. Queda prohibida la publicidad sonora o proyectada en el inmueble, así como los anuncios de neón, audibles o visibles desde la vía pública.
13. En caso de requerir instalar un anuncio en la fachada principal del inmueble, sólo podrán colocarse anuncios denominativos los cuales podrán ser únicamente adosados, debiendo estar sujetos a las siguientes condiciones:
 - 13.1 Podrá colocarse un anuncio adosado por cada fachada del inmueble.
 - 13.2 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.
 - 13.3 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.
 - 13.4 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 4.50 m.
 - 13.5 Por ningún motivo el anuncio deberá sobrepasar la altura del edificio.
 - 13.6 El anuncio adosado deberá sujetarse a la gama cromática metálica de dorados, plateados, terracotas o negros.
 - 13.7 Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales o de propaganda, y de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento visibles desde la vía pública.
 - 13.8 No se permitirá la colocación de anuncios en muros interiores laterales o colindantes visibles desde la vía pública.
 - 13.9 Sólo podrá utilizarse luz blanca o ámbar.
 - 13.10 No deberán afectar elementos arquitectónicos importantes.
 - 13.11 No podrán colocarse anuncios con sonido integrado.
 - 13.12 El anuncio podrá tener un área máxima equivalente al 3% de la superficie de la fachada en un primer plano.
 - 13.13 Para el caso de la fachada principal de 6.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.90 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá colocar a una altura mínima de 3.70 m., medidos a partir del nivel de piso terminado a la parte inferior del anuncio; y a una altura máxima de 5.30 m.
 - 13.14 Para el caso de la fachada principal de 11.00 m. de altura, la dimensión vertical del formato del anuncio no podrá ser mayor de 0.70 m. y podrá sobresalir hasta 0.20 m. con respecto del paño del muro donde se coloque. El anuncio se podrá

y subestaciones eléctricas; y de telecomunicaciones, como antenas, mástiles y platos, localizadas en azoteas o a nivel de piso de las edificaciones, no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello, se podrán utilizar elementos arquitectónicos o paisajísticos como muros, pretilas, celosías, arborización y jardinería, respetando las características del entorno y la composición arquitectónica del inmueble, tales como altura, proporción de sus elementos, aspecto y acabados de la fachada, alineamiento y desplante de las construcciones.

Por lo que una vez analizada la información que se turna a esta Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía y con fundamento en el punto Quinto fracción V del Decreto publicado el día 02 - dos de junio de 2008, la Junta emite el siguiente acuerdo:

ACUERDO

ÚNICO. La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural de la Zona Protegida de Santa Lucía determina solicitar al Municipio de Monterrey, la autorización de la solicitud presentada para la Licencia Municipal de Uso de suelo, Uso de Construcción (Regularización) y Uso de Edificación para Universidad en el predio ubicado en la calle Washington N° 826, Zona Centro, con expediente catastral **05-017-012**.

RECOMENDACIONES

El propietario deberá cumplir con:

24. Los lineamientos que en su caso emita la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey A.C.
25. Las disposiciones referentes a las demoliciones establecidas en el Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey.
26. Previo y durante los trabajos de demolición se deberá proveer todos los acordonamientos, tapias, puntuales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.
27. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León y otras leyes en la materia, así como con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y demás requerimientos municipales aplicables o disposiciones que señale la autoridad competente.

B) En materia de Seguridad Civil:

1. Deberá cumplir con los lineamientos y recomendaciones señaladas por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-456/2020 de fecha 15-quince de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, para el Análisis de Riesgos Via verificación de cumplimiento para el establecimiento "CRISTO PARA LAS NACIONES", ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
2. Deberá cumplir con las Recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos De Nuevo León A.B.P., mediante Folio IR22-085 de fecha 19-diecinueve de Abril del 2022-dos mil veintidos, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad EN MATERIA DE CONTRA INCENDIOS, para el plantel educativo INSTITUCIÓN CRISTO PARA LAS NACIONES, ubicado en la calle Washington n° 826 Oriente, Zona Centro, en el Municipio de Monterrey; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
3. Deberá cumplir con las Recomendaciones señaladas por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos De Nuevo León A.B.P. mediante Folio IR22-361 de fecha 20-veinte de Julio del 2022-dos mil veintidos; relativo a la emisión de lineamientos a implementar como medidas de prevención de riesgos y de seguridad en materia Contra Incendios para el proyecto de Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para Universidad y Numero Oficial; ubicado en Manzana 017, Lote 012, calle Washington N° 826; Colonia Centro en el Municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León, identificado con el expediente catastral **05-017-012**.



C) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio DPTDU/V/123/2021, de fecha 30-treinta de Enero del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por esta Secretaría.

a) Para la avenida Washington deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, tomando como paramento fijo el límite de propiedad del predio ubicado de la acera norte de la calle hacia este predio.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2) El Predio cuenta con afectación vial por la avenida Washington, la cual está prevista dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones "En las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de esta vialidad, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3) De conformidad con las estrategias de conservación urbana que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 establece en cuanto inmuebles de valor histórico y artístico, se presenta el Oficio 401.2C.276/2020 de fecha 05 de octubre del 2010, firmado por La Lic. Martha Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León y plano sellado y firmado por el mencionado Instituto, en el cual se nos informa que " el edificio materia del presente informe, se encuentra declarado como Monumento Histórico, por determinación de La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Artículo 36 fracción I.

Por lo anterior, se considera factible la regularización de la construcción existente la cual se encuentra dentro de la afectación vial, condicionado a cumplir con las obligaciones contenidas en el presente escrito.

4) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. El proyecto no presenta cajones de estacionamiento.

Ahora bien, con base en el Artículo 51 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual se determina los inmuebles que están exentos de presentar cajones de estacionamiento, se determina que no serán exigibles cajones de estacionamiento para éste proyecto.

ARTÍCULO 51. En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. En los ubicados en zonas o calles peatonales, debido a sus características geométricas;

II. En los destinados a estancias infantiles;

III. En los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico; y en los inmuebles que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles; y

IV. En la regularización de las viviendas unifamiliares.

5) El proyecto aunque no requiere cajones de estacionamiento, propone 7 cajones al interior del mismo predio. Por lo anterior se hace la revisión respectiva de la propuesta vial, quedando condicionado a cumplir con los siguientes puntos.

6) Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

7) Se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la ciudad De Monterrey.



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

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

- I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;
- II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;
- III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;
- IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;
- V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y
- VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

8) De acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, cuando se trate de regularizaciones, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a dictamen que al efecto realice la Secretaría asegurando en todo momento una circulación funcional. Considerando lo anterior, la cantidad de cajones de estacionamiento propuesta y el oficio 401.2C2.276/2020 de fecha 05 de octubre del 2020, firmado por la Lic. Martha Elda Avalos Salazar, Directora del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) en el Estado de Nuevo León se da visto bueno a la propuesta de pasillo de acceso presentada, condicionado a respetar un ancho de pasillo mínimo de 6.00 metros colindante a los cajones de estacionamiento, no tener obstáculo alguno entre el pasillo de circulación y los cajones de estacionamiento, y no sobrepasar la cantidad de 7 vehículos en el estacionamiento interior.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

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

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las Urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

10) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

11) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

12) El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

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

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

D) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el N° de oficio 0451/2021 dentro del Dictamen LTA-000038/2021, de fecha 04-cuatro de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

1. 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 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

- 2. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 3. 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

- 4. 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.
- 5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones 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 para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 16:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
- 6. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- 7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 10. 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.
- 11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 12. 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

- 13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

- 14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 17. 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

- 18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 19. 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.
- 20. 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.
- 21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.



Reforestación

23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esa área, en cuanto al estacionamiento, deberá de contar con 01-un árbol de la especie encino con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 06-seis árboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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

24. 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 y Ecología.

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

TERCERO. 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 iniciar el procedimiento administrativo correspondiente contenido en la ley de la materia.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en correlación con el artículo 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Monterrey, N. L.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior fundado en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León.

SEXTO. Se hace saber al solicitante que de conformidad con lo señalado por el artículo 319 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

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

OCTAVO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; así mismo, serán sujetos de responsabilidad penal de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y 249 del Código Penal vigente en el Estado



Gobierno
de
—
Monterrey

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

Secretaría
de
Desarrollo Urbano
Sostenible

OFICIO No.: SEDUSO/20973/2022
EXP. ADM: L-000039-21

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

DECIMO. Expídase la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS (UNIVERSIDAD)**; 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. -----

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

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

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

TVNB/VIPP/MACS/Gim/lpmd

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ en su carácter de _____ siendo _____ as 13:10 horas del día 05 del mes de Enero del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angela Nuñez
No. DE GAFETE 72144

FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____
IDENTIFICACIÓN _____

FIRMA _____

El presente, es continuidad del folio 3452.-----

