



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21
OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS S.C.

DOMICILIO:

PRESENTE.

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

En Monterrey, Nuevo León, a los 26-veintiseis de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO, la solicitud presentada ante esta Secretaría el día 18-dieciocho de junio de 2021-dos mil veintiuno, por la C. MAGDALENA LORENA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, representante legal de CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS S.C. arrendatario del inmueble ubicado en la AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NÚMERO 1111 L-27, FRACCIONAMIENTO TORRE BRISAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral número [redacted] con la cual pretende obtener el CAMBIO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN DE POST-GRADO (MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIL) A UNIVERSIDAD EN LOCAL (27) REGISTRADO BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 6,612.91 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000182-21, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

Para el trámite de licencia de uso de edificación, le resultan aplicables los requisitos señalados en el artículo 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los que establecen el artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

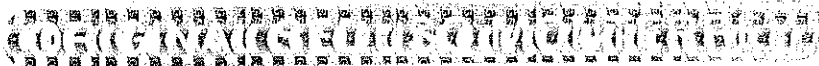
1. Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León para el trámite de licencia de uso de edificación, siendo los señalados en el artículo 162 del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Fracción I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Magdalena Lorena Fernández Rodríguez representante legal de la sociedad denominada CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS S.C. en su carácter de Titular, del predio ubicado en la AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS, NÚMERO 1111 L-27, FRACCIONAMIENTO TORRE BRISAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, identificado con expediente catastral [redacted] a través de la cual solicita la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) DE POST-GRADO(MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIL) A UNIVERSIDAD EN LOCAL (27) REGISTRADO BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADO.

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 10,893-diez mil ochocientos noventa y tres en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 14-catorce días del mes de enero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría



Handwritten signatures and stamps on the right side of the page.

Pública número 75-setenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito; mediante la cual figura la empresa denominada "INMOBILIARIA HINOJAR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Ingeniero Rodolfo Hinojosa Garza como la "LA PARTE COMPRADORA" celebrando un **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** de inmuebles identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 Dentro del cual figura el local 27, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número [REDACTED] 4 de fecha 25-veinticinco días del mes de junio del año 2015-dos mil quince.

- Presenta Acta Fuera de Protocolo Número 108/21,268/20-ciento ocho diagonal veintiún mil doscientos sesenta y ocho diagonal veinte, en San Pedro Garza García, Municipio del Estado de Nuevo León, de fecha 18-dieciocho días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; la cual contiene **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, de fecha 15-quinze días del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, celebrada por una parte, la Sociedad denominada "INMOBILIARIA HINOJAR" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Ing. Rodolfo Hinojosa Garza quien en lo sucesivo se le denominara como "LA ARRENADADORA" y por otra parte la sociedad denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS, S.C." representada en este acto por el DR. FERNANDO GARCÍA LICEA como "LA ARRENDATARIA"; en el cual concede el arrendamiento de Locales Comerciales ubicados en el Condominio Plaza Brisas con los números interiores 27 y 28, cuentan cada uno con 84.51 m² y con un cajón de estacionamiento, ubicados en la Avenida Lázaro Cárdenas, Numero 1111, Fraccionamiento Torre Brisas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, México.

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

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 29,636-veintinueve mil seiscientos treinta y seis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 06-seis días del mes de noviembre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la **constitución de una sociedad** denominada "INMOBILIARIA HINOJAR", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de su abreviatura "S.A. DE C.V." y el nombramiento como Administrador Único y Apoderado General al C. Rodolfo Hinojosa Garza. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 4 de fecha 23-veintitres días del mes de noviembre del año 2007-dos mil siete.
- Presenta copia simple de la escritura pública número 2704-dos mil setecientos cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 11-once días del mes de junio del año 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, en ejercicio en este Municipio, la cual contiene la **constitución de una sociedad** denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS" SOCIEDAD CIVIL o de su abreviatura S.C. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey Nuevo León, bajo número [REDACTED] 4 de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 1991-mil novecientos noventa y uno.
- Presenta copia simple de la escritura pública número 3441-tres mil cuatrocientos cuarenta y uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Treviño García, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, en ejercicio en este Municipio, relativo a la **Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria** de fecha 15-quinze de julio de 1996-mil novecientos noventa y seis, de la sociedad denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS" SOCIEDAD CIVIL, mediante la cual entre otros puntos se modifica el objeto de la Sociedad, reforma el texto del artículo 2 de los Estatutos Sociales y se designa como Delegado Especial al señor Doctor Fernando García Licea. Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey Nuevo León, bajo [REDACTED] 4 de fecha 24-veinticuatro días del mes de enero del año 1997-mil novecientos noventa y siete.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21 OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

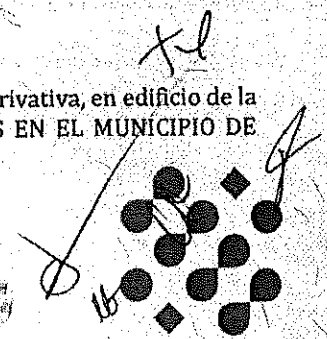
- Presenta copia simple de la escritura pública número 3729-tres mil setecientos veinte nueve, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 16-dieciseis días del mes de junio del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Hernández Medina, Notario Suplente de la Notaría Pública Número 54-cincuenta y cuatro, de la que es Titular el señor Licenciado Ricardo Treviño García, en ejercicio en este Municipio, la cual contiene la **Designación de Subdirectora y Representante Legal** que otorga la sociedad denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS" SOCIEDAD CIVIL, por conducto de su Administrador General Único el señor Doctor Fernando García Licea, en favor de señora Licenciada MAGDALENA LORENA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ. Registrada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey Nuevo León, bajo [redacted] de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.
- Presenta **Carta Poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 17-diecisiete días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante el C. Rodolfo Hinojosa Garza representante legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA HINOGAR", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como propietario y como apoderada la [redacted] para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas. Numero 1111 L-27, Torre Brisas, en el Municipio de Monterrey. Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] y en la cual presenta como testigos a los [redacted]
- Presenta **carta poder** simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, fungiendo como otorgante la C. Magdalena Lorena Fernández Rodríguez representante legal de la sociedad denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS" SOCIEDAD CIVIL, como Arrendadores y como apoderada la [redacted] para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, Numero 1111 L-27, Torre Brisas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] y en la cual presenta como testigos a los [redacted]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Rodolfo Hinojosa Garza, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "INMOBILIARIA HINOGAR", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. Magdalena Lorena Fernández Rodríguez, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] (Representante Legal de la sociedad denominada "CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ENTRENAMIENTO EN PSICOTERAPIA GESTALT FRITZ PERLS" SOCIEDAD CIVIL y Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la [redacted] emitida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] (Gestor).
- Presenta copia simple de credencial para votar de la C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de [redacted] (Testigo).

Fracción IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;

Presenta copia simple de recibo Oficial con Folio LINEA-317758 con fecha de pago de 18-dieciocho días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial 2024 (correspondiente a los 06-bimestres del año), para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas, Número 1111 Local 27, Fraccionamiento Torre Brisas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [redacted]

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

• Presenta plano de localización dentro del plano arquitectónico del inmueble ubicado en un área privativa, en edificio de la AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NÚMERO 1111 LOCAL 27, FRACCIONAMIENTO TORRE BRISAS EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN, identificado con el número de expediente catastral [redacted]



- Presenta copia simple de plano con número de oficio 667/H0.1/91 y Número de Expediente 391/91 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 1991-mil novecientos noventa y uno, emitido por la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual AUTORIZO la Modificación al Proyecto y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio y Ventas una Edificación que alberga 47-cuarenta y siete locales comerciales en un edificio de 02-plantas, ubicado en el Fraccionamiento Torre Brisas, Dentro del cual se encuentra el Local 27 el que nos ocupa.

Fracción VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Presenta un plano (1 de 1) del proyecto correspondientes al trámite de CAMBIO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN DE POSTGRADO (MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIAL) A UNIVERSIDAD, los cuales contienen: plano de localización del predio, indicando vías públicas, planta arquitectónica, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general (Cuadro de construcción del área privativa).

Fracción VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Presenta copia de plano con número de oficio 667/H0.1/91 y Número de Expediente 391/91 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 1991-mil novecientos noventa y uno, emitido por la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual AUTORIZO la Modificación al Proyecto y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio y Ventas una Edificación que alberga 47-cuarenta y siete locales comerciales en el Fraccionamiento Torre Brisas, Dentro del cual se encuentra el Local 28 el que nos ocupa.
- Presenta copia simple de Instructivo, de fecha 08-ocho días del mes de mayo del año 2000-dos mil emitido dentro del expediente administrativo L-323-2000, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó el CAMBIO DE USO DE EDIFICACIÓN PARA UNA ESCUELA DE POST-GRADO(MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIL) EN LOS LOCALES 27 Y 28; DE UN CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES YA EXISTENTES, en el predio con una superficie total de 6,612.91, con 169.02 metros cuadrados de construcción por cambio de uso, ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas número 1111(Locales 27 y 28) entre Guaymas y Santa Rosalía del Fraccionamiento Torre Brisas, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con los expedientes catastrales números [REDACTED] Y 128. Dentro del cual se encuentra el Local 27 el que nos ocupa.

Fracción VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

Presenta 05-cinco fotografías exteriores y 04-cuatro fotografías interiores, impresas a color del predio.

Fracción IX. Alineamiento Vial;

Presenta original de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000157-21 de fecha a los 11-once días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, respecto al predio ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111- L-27, Colonia Torre Brisas en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED], en el cual se indica que en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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

Presenta Reporte de Revisión Estructural realizada y signada por la Arquitecta [REDACTED] con número de cédula Profesional 8314533, manifestando su responsabilidad como Asesor de Reporte de Revisión Estructural mediante dicha carta responsiva de fecha a los 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas número 1111 L-27, Colonia Torre Brisas en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

4/17



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21 OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-PI/07243-2024 de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Plan de Contingencias elaborado por Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo número DPCE-APM-061/2023 del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 47 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizada por el C. Arquitecto Alberto Sánchez Rodríguez, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que Cumple con los requerimientos establecidos para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-SAP-PI-07243-2024.
- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-UIRI/07244-2024 de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Respuesta Inmediata del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), con la asesoría del Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APM-061/2023, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 47 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizada por el C. Arquitecto Alberto Sánchez Rodríguez, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que Cumple con los requerimientos establecidos para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-SAP-UIRI-07244-2024.

Fracción 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;

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

Fracción 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; y

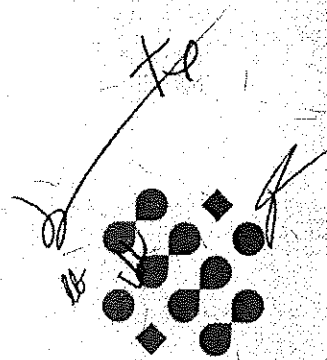
No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Fracción XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 16-dieciocho días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiún, ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por lo que emitieron lineamientos técnicos ambientales mediante dictamen LTA-000192/2021 con número de oficio 1902/21 de fecha a los 06-seis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiún, anexo al presente Dictamen; mediante la cual solicita el giro de Universidad.

Fracción 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 \$ 602.24 (seiscientos dos pesos 24/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000066137 de fecha 18-dieciocho días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiún, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-000182-21 al expediente catastral [REDACTED] 2





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21
OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

la cual se otorga al señor [redacted] Poder General para Actos de Administración y Poder Especial en representación de la sociedad denominada CONDOMINIO PLAZA BRISAS, P. EN C. Inscrita ante el Instituto Registral y

Monterrey de fecha 23-veintitrés días del mes de febrero de 2018-dos mil dieciocho.

- El solicitante presenta carta de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, signada por el C. [redacted] como administrador del CONDOMINIO PLAZA BRISAS, P EN C. mencionando lo siguiente: "Por medio de la presente ratifico ser Representante de Condóminos, sí como Administrador de Plaza Brisas ubicada en la Ave. Lázaro Cárdenas No. 1111 Ote; de la Colonia Torre Brisas C.P. 64780 ubicada en esta ciudad de Monterrey, N.L. Local No. 27 de Número de Expediente Catastral [redacted] en dicho escrito informo que los Condóminos están de acuerdo en aceptar las modificaciones a nuestros muros interiores, que sea utilizado un cajón del estacionamiento de uso común de la plaza, ya que se necesita para cumplir con los cajones requeridos para el tramite solicitado, dicho local tiene asignado 2 cajones bajo la Licencia de uso de suelo N° de expediente L-323/2000, así como también se menciona en la escritura 10893 de INMOBILIARIA HINOGAR, S.A. DE C.V, tener asignado un cajón más, el cajón n° 36 está asignado por escritura y los cajones 19, 20, 21 están asignados para el local 27 y permite su uso, esto para dar cumplimiento a los lineamientos de Desarrollo Urbano Sostenible para el trámite de Licencia de Uso de Edificación (Cambio) de Postgrado (Maestría en Psicoterapia Gestalt Infantil) a Universidad además les informamos que estamos aceptando el giro".
- Acompaña copia simple de credencial para votar del C. [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de identificación [redacted] Apoderado de la sociedad denominada CONDOMINIO PLAZA BRISAS, P EN C.).

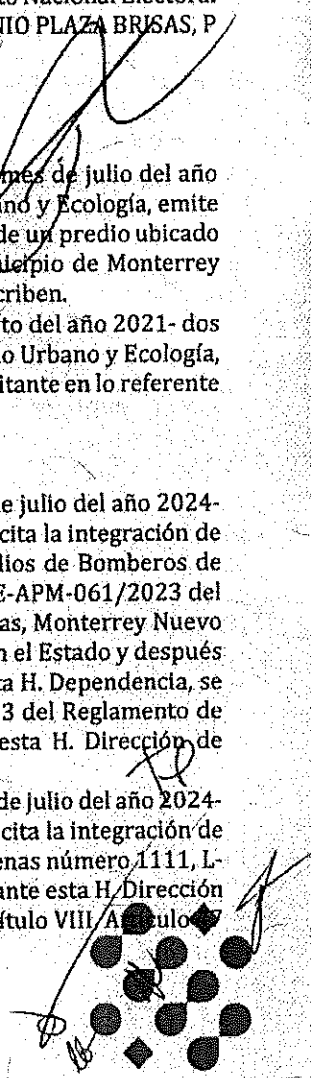
TERCERO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. 1902/2021 dentro del dictamen LTA-000192/2021, de fecha a 06-seis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emite Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al expediente administrativo L-000182-2021, de un predio ubicado en la en la Avenida Lázaro Cárdenas con número. 1111 L-27, en la Colonia Torre Brisas, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [redacted] mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número oficio DPTDU/V/291/2021 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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.

QUINTO. DICTAMENES EXTERNOS.

- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-PI/07243-2024 de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Plan de Contingencias elaborado por Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo número DPCE-APM-061/2023 del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 47 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizada por el C. Arquitecto Alberto Sánchez Rodríguez, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que Cumple con los requerimientos establecidos para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-SAP-PI-07243-2024.
- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-UIRI/07244-2024 de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Respuesta Inmediata del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), con la asesoría del Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APM-061/2023, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII Artículo 47

7/17





EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21
OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de la Construcción:

M2 Autorizados Local 27: 84.51 m2
M2 Totales de Construcción Local 27: 84.51 m2

Datos de la Edificación:

M2 Autorizados Local 27: 84.51 m2
Cambio de Uso Local 27: 84.51 m2
Cajones de Estacionamiento: 138-unidades [dentro de estos cajones se encuentra destinado 01-cajón (cajón 36) para uso exclusivo del Local 27 y 03-cajones de uso común de acuerdo a escrito presentado (cajón 19, 20 y 21)].

CUADRO DE ÁREAS

| NIVEL | M2 DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE AUTORIZADA | TOTAL M2 | DESGLOSE DE ÁREAS |
|---------------|---|------------------|--|
| Planta Baja | 2,275.042 | 2,275.042 | LOCAL 27 PARA USO DE UNIVERSIDAD, LOCALIZADO EN PLANTA ALTA CON UN ÁREA DE 84.51 M2, DENTRO DE LOCALES COMERCIALES BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADOS CON 138-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (DE LOS CUALES 44-CAJONES SON DE USO EXCLUSIVO DE LOS LOCALES Y 94-CAJONES SON DE USO COMÚN). |
| Planta Alta | 2,258.190 | 2,258.190 | |
| Total: | 4,533.232 | 4,533.232 | |

QUINTO. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

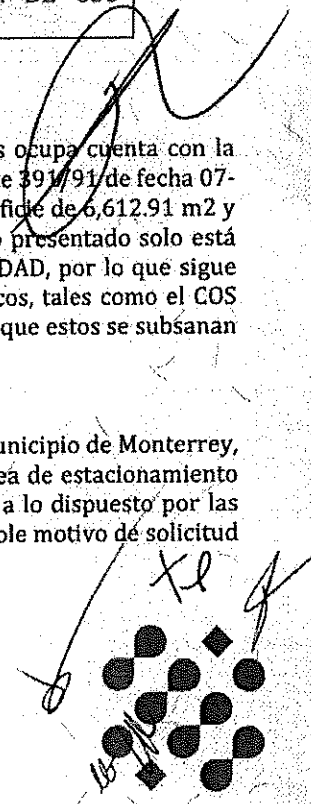
En cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la autorización para Locales Comerciales, mediante número de oficio 667/H0.1/91 y Número de Expediente 391/91 de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 1991-mil novecientos noventa y uno, el cual cuenta con una superficie de 6,612.91 m2 y una construcción total autorizada de 4,533.232 m2, es menester señalar que en el plano del proyecto presentado solo está solicitando un cambio de uso de edificación sobre el Local 27 existente en planta alta para UNIVERSIDAD, por lo que sigue respetando dicha construcción, por lo tanto, no es de aplicar el análisis de los lineamientos urbanísticos, tales como el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), CUS (Coeficiente de Uso de Suelo), Área Libre y Área Jardinada, ya que estos se subsanan con el derecho adquirido en dichas autorizaciones.

SEXTO. ESTACIONAMIENTO.

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado:

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21
OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | 1 CAJÓN POR CADA | | PROYECTO | | SOLUCIONA CON: |
|--|---------------------|--------|-----------|--------------|---|
| | CANTIDAD | UNIDAD | CANTIDAD | REQUIERE | |
| DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS SE LE ASIGNARON 44-CAJONES PARA USO DE LOS LOCALES COMERCIALES Y 94-CAJONES DE USO COMUN DANDO UN TOTAL DE 138-CAJONES | | | | | 138 -CAJONES (de los cuales 1 cajón es de uso exclusivo del local (cajón 36) y 3-tres son de uso común cajones 19, 20 y 21) |
| TECNOLOGICOS Y UNIVERSIDADES | 20.00 | M2 | *58.36 M2 | ** 3-CAJONES | |
| REQUIERE | Total = 03- CAJONES | | | | |

* Área efectiva de la actividad solicitada.

** Soluciona con 01-cajón propio del Local 27 y 03- cajones señalado como de uso común, por el cual el solicitante presenta carta de fecha 11-once días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; signada por el C. [REDACTED] 3 como administrador del Condominio Plaza las Brisas, P. EN C. mencionando lo siguiente: "Por medio de la presente ratifico ser Representante de Condóminos, sí como Administrador de Plaza Brisas ubicada en la Ave. Lázaro Cárdenas No. 1111 Ote; de la Colonia Torre Brisas C.P. 64780 ubicada en esta ciudad de Monterrey, N.L. Local No. 27 de Número de Expediente Catastral [REDACTED] 2, en dicho escrito informo que los Condóminos están de acuerdo en aceptar las modificaciones a nuestros muros interiores, que sea utilizado un cajón del estacionamiento de uso común de la plaza, ya que se necesita para cumplir con los cajones requeridos para el trámite solicitado, dicho local tiene asignado 2 cajones bajo la Licencia de uso de suelo N° de expediente L-323/2000, así como también se menciona en la escritura 10893 de INMOBILIARIA HINOGAR, S.A. DE C.V., tener asignado un cajón más, el cajón n° 36 está asignado por escritura y los cajones 19, 20, 21 están asignados para el local 27 y permite su uso, esto para dar cumplimiento a los lineamientos de Desarrollo Urbano Sostenible para el trámite de Licencia de Uso de Edificación (Cambio) de Postgrado (Maestría en Psicoterapia Gestalt Infantil) a Universidad además les informamos que estamos aceptando el giro".

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL.

La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo TV No. 000157-21 de fecha a los 11-once días del mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, respecto al predio ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111- L-27, Colonia Torre Brisas en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en el cual se indica que en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21 OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

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 el CAMBIO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN DE POST-GRADO (MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIL) A UNIVERSIDAD EN LOCAL (27) REGISTRADO BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADO, en el inmueble ubicado en la AVENIDA LÁZARO CÁRDENAS NÚMERO 1111 L-27, FRACCIONAMIENTO TORRE BRISAS, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED], el cual tiene una superficie total de 6,612.91 metros cuadrados por regularizar el Uso de edificación de Laboratorio de Análisis Clínicos, Médicos y Banco.

SEGUNDO. Se apercibe al solicitante que debe cumplir y respetar los lineamientos bajo los que fue otorgada la misma en términos de lo ordenado por el artículo 326 párrafo final de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece: "...La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia..."

La autorización correspondiente queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones siguientes:

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

- 1. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 1) 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. Deberán Respetar y mantener en funcionamiento los 04- cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.50 x 5.00 metros y 3.80 x 5.00 metros en el caso de cajones para personas con capacidades diferentes que requiere como mínimo, y el proyecto presenta 04- cajones (uno que es de uso exclusivo y 03-tres cajones de uso común), dentro de la plaza comercial el cual cuenta con 138-cajones de los cuales 94-cajones son de uso común y el resto para los locatarios de uso exclusivo, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentado.
4. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Edificación para UNIVERSIDAD (en Local 27 localizado en Planta Alta).
5. 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.
6. 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).
7. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
8. 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 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.
9. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
10. 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.
11. 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.
12. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
13. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

DIRECCIÓN GENERAL, CADA UNO DE LOS... SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

11/17

21585



14. 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.
15. 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.
16. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
17. 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.
18. 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.
19. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
20. 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.
21. 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.
22. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
24. 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.

b) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. 1902/2021 y dictamen LTA-000192/2021 de fecha 06-seis días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Ecología adscrita a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se refiere a lo siguiente:

Generales

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado, 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 en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB(A) de 09:00 a 18:00 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21 OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

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 y como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT (medicamentos caducos, jeringas usadas, etc.).
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 de 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

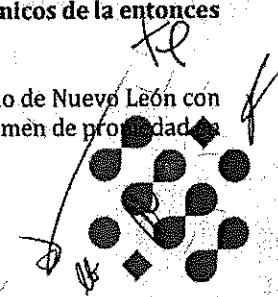
23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada por lo que no requiere de árboles en esta área, en cuanto al estacionamiento deberá de contar con 01-un árbol de la especie encino de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de por cada 2-dos cajones de estacionamiento siendo la cantidad de 73-setenta y tres 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.

c) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPTDU/V/291/2021 de fecha a los 19-diecinove días del mes de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

- 1) El proyecto presenta un plano antecedente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León con número de oficio 667/1161/91 y número de expediente 391/91 y fecha 7 de Febrero de 1991, para régimen de propiedad.



condominio para 47-Locales Comerciales en edificio de 2 plantas. El nuevo proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales autorizadas en el mencionado antecedente (accesos, cajones, pasillos de circulación, rampas vehiculares) tanto en cantidad como en ubicación. Tomando en cuenta lo anterior, se da visto bueno en materia vial al presente proyecto condicionado a cumplir con lo siguiente.

- 2) 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
 - a) Deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
Nota:
 - Esta propiedad en condominio no tiene colindancia con la vía pública.
 - No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- 3) 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.
- 4) Deberá respetar las dimensiones y ubicación de los cajones autorizados en el mencionado antecedente, así como los accesos y pasillos de circulación vehicular, tal y como se representa en el plano de proyecto autorizado.
- 5) Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento de los consultorios deberán estar identificados de manera clara, indicando que son exclusivos para este servicio.
- 6) Los accesos vehiculares a los cajones de estacionamiento y a las zonas de accesibilidad universal, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes a los accesos que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
- 7) Con respecto a la vía pública queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro 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.
- 9) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.

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

Estrategias de Diseño Pasivo

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



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21
OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

Envolvente térmica de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislantes 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:
 - o Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)
 - o Cálculo de cargas de diseño
 - o Dimensionamiento del equipo y sistema
 - o Unidades enfriadoras eficientes
 - o Controles de sistemas de aire acondicionado
 - o Ventilación
 - o Recuperación de energía en sistemas de ventilación
 - o Construcción de ductos eficientes
 - o Aislamiento apropiado de tuberías
 - o Diseño y control eficiente de sistemas de aire
 - o Calefacción fuera de la edificación
 - o 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:
 - o Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
 - o 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:
 - o Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
 - o Controles de temperatura
 - o Trampas de calor
 - o Sistema de agua caliente recirculada
 - o Controles del sistema del agua caliente
 - o Albercas y spas interiores eficientes
 - o Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
 - o Calentadores integrados de agua



Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
 - o Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
 - o Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
 - o Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
 - o Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
 - o 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:
 - o Sistema de paneles fotovoltaicos
 - o Aerogeneradores
 - o Sistema geotérmico
 - o Calentadores solares de agua.

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

- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-PI/07243-2024 de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Plan de Contingencias elaborado por Dirección de Ingeniería Contra Incendios de Bomberos de Nuevo León, A.B.P., registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo número DPCE-APM-061/2023 del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 47 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizada por el C. Arquitecto Alberto Sánchez Rodríguez, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que Cumple con los requerimientos establecidos para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-SAP-PI-07243-2024.
- Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-UIRI/07244-2024 de fecha 23-veintitres días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la integración de la Unidad Interna de Respuesta Inmediata del establecimiento (ubicado en la avenida Lázaro Cárdenas número 1111, L-27, 28, 36 y 37, Las Brisas, Monterrey Nuevo León), con la asesoría del Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APM-061/2023, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 47 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado y después de haber sido revisado y analizada por el C. Arquitecto Alberto Sánchez Rodríguez, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que Cumple con los requerimientos establecidos para tal efecto, por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrada ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-SAP-UIRI-07244-2024.

TERCERO. En caso de solicitar el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, deberá estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás Leyes y ordenamientos reglamentarios aplicables.

CUARTO. 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,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000182-21 OFICIO No. SEDUSO/03422/2024

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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SEPTIMO. Expídase el CAMBIO DE LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN DE POST-GRADO (MAESTRIA EN PSICOTERAPIA GESTALT INFANTIL) A UNIVERSIDAD EN LOCAL (27) REGISTRADO BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PREVIAMENTE AUTORIZADO; 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 de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ 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 / MACS / ALGL / HUS

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de [redacted] siendo las 17:47 horas del día 025 del mes de 09 del año 2024.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Veranda Trevis Aguirre

FIRMA [Signature]

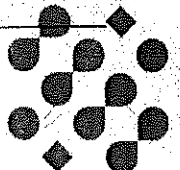
No. DE GAFETE 21479

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

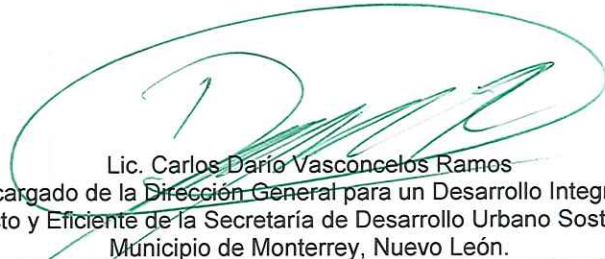
NOMBRE [redacted]

FIRMA [redacted]

IDENTIFICACIÓN [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|---|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | L-000182-21 |
| | Fecha de Clasificación | 28 de Febrero de 2025 |
| | Área | Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey. |
| | Información Reservada | |
| | Periodo de Reserva | |
| | Fundamento Legal | |
| | Ampliación del periodo de reserva | |
| | Fundamento Legal | Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León |
| | Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 02-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. firma | |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público |  Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. | |