



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA JDO INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. ALFONSO REYES 2615 OFICINA 1104, COLONIA DEL PASEO RESIDENCIAL, MONTERREY, NUEVO LEÓN.

Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000239-21, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo **L-000239-21**, formado con motivo de la solicitud presentada el 04-cuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, por el C. Germán Valdez Guerra, em representación legal de la sociedad denominada **JDO INMOBILIARIA, S.A. de C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes N° 2615 piso 11 Oficina 1104, Colonia Del Paseo Residencial, en Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **(70) 56-031-160**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA EDUCACION A DISTANCIA EN OFICINA (OF-1104), bajo Régimen de Propiedad en Condominio vertical, previamente autorizado, respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de total a razón de 6,612.91 m² y una **Superficie Privativa Oficina- 1104 de 109.669 m²**, por autorizar la presente solicitud. Una vez analizada la solicitud, sus anexos, y las demás constancias que obran agregadas en el expediente administrativo citado al rubro, y

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

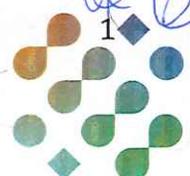
A. Solicitud:

- a. Presenta solicitud oficial original correspondiente al trámite de factibilidad de uso de suelo, licencia de uso de suelo, licencia de construcción (proyecto ejecutivo arquitectónico) y licencia de uso de edificación.
- b. Presenta escrito libre de solicitud de trámite para la aprobación de un cambio de uso de Edificación de oficina a Centro de Educación a Distancia con número de expediente L-000239-21 y con folio N° 891453(Folio asignado en Atención Ciudadana), ubicado en la Avenida Alfonso Reyes N° Ext. 2615, interior 1104, Colonia Del Paseo Residencial, Torre Workspace Valle, CP. 64920, Monterrey N.L., con número de expediente catastral 56-031-160, de fecha 1° de Agosto de 2022, firmada por el C.P.C. Germán Valdez Guerra como apoderado legal de la sociedad denominada "JDO INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

B. A fin de acreditar la propiedad el interesado presenta:

- a) Presenta Escritura Pública Número 1067-mil sesenta y siete, en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Abril del 2011- dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaria Pública Número 147-ciento cuarenta y siete de la cual es Titular el Licenciado Luis Carlos Treviño Berchermann, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León,; la cual contiene entre otros asuntos LA CONSTITUCIÓN DE UN RÉGIMEN DE

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
San Pedro Garza García, Nuevo León



PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, SOBRE TERRENO Y EDIFICIO QUE SOBRE EL SE CONSTRUYE, Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 4016, Volumen 279, Libro 161, Sección I Propiedad, de fecha 03-tres de Junio del 2011-dos mil once.

- b) Presenta Contrato de Comodato de fecha 1°-primero de Abril del 2021-dos mil veintiuno, Ratificado ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 98-noventa y ocho con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y domicilio en Monterrey Nuevo León, tomándose razón del mismo bajo el Acta Fuera de Protocolo número 098/20,364/21-cero noventa y ocho diagonal veinte mil trescientos sesenta y cuatro diagonal veintiuno, de fecha 02-dos de Julio del 2021-dos mil veintiuno; celebrado por el señor Germán Valdez Guerra en si carácter de representante legal de la sociedad denominada "JDO INMOBILIARIA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en calidad de "COMODANTE" y también en su carácter de representante legal de la sociedad denominada "DESARROLLADORES ESTRATÉGICOS DE NEGOCIOS EN LÍNEA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en calidad de "COMODATARIO" con respecto a un local para oficinas ubicado en Avenida Alfonso Reyes N° 2615, N° Interior 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey Nuevo León.

C) A fin de acreditar la personalidad jurídica:

- a) Presenta copia simple de Escritura Publica Número 28,570-veintiocho mil quinientos setenta, de fecha 14-catorce de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada JDO INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; a través de la cual nombra como Administrador de la Sociedad al señor Germán Valdez Guerra a quien se le confieren las Facultades establecidas en el Artículo 29° vigésimo noveno de los Estatutos Sociales, Registrada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante Boleta de Inscripción con folio Mercantil Electrónico N° 150748 * 1 de fecha 16-dieciseis de Febrero del 2015-dos mil quince.
- b) Presenta copia simple de Escritura Publica Número 29,726-veintinueve mil setecientos veintiséis, de fecha 03-tres de Agosto del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; la cual contiene la constitución de la sociedad denominada "DESARROLLADORES ESTRATÉGICOS DE NEGOCIOS EN LÍNEA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; a través de la cual nombra como Administrador de la Sociedad al señor Germán Valdez Guerra a quien se le confieren las Facultades establecidas en el Artículo 29° vigésimo noveno de los Estatutos Sociales, Registrada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante Boleta de Inscripción con folio Mercantil Electrónico N° 154509 * 1 de fecha 06-seis de Agosto del 2015-dos mil quince.

SEGUNDO: El solicitante presenta los siguientes documentos, estudios y demás constancias:

- Copia simple de planos (01 de 6 al 6 de 6) e Instructivo, mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, autorizo la Modificación al Proyecto Autorizado, así como la Licencia de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización), y Someter bajo Régimen en Condominio Vertical para un conjunto Urbano, que alberga 45-cuarenta y cinco Unidades Privativas para Oficinas Administrativas, 04-cuatro unidades Privativas para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 16-dieciseis unidades Privativas para Bodegas, predio ubicado en la Prolongación Alfonso Reyes N° 2615, Jurisdicción de este Municipio, identificado con el expediente catastral 56-031-019, bajo número de oficio

[Handwritten signature]

Gobierno
Monterrey
2021 - 2024

SECRETARÍA GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
SOSTENIBLE Y RESILIENTE

[Handwritten mark]



OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

SEDUE 601/2011 y Número de Expediente Administrativo R-000003-2011 de fecha 03 de Marzo del 2011. Dentro del cual se encuentra en el Piso 11 la OFICINA (OF-1104), identificado con el número de expediente catastral 56-031-160, el que nos ocupa.

- Juego de Planos oficiales correspondientes al trámite de Licencia de Uso de Edificación (Cambio) de oficina a Centro de Educación a Distancia en Régimen en Condominio Vertical Previamente Autorizados, contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio).
- Copia simple de oficio N° DPCE-SAP-2360-2021 de fecha 13 de abril del 2021, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, relativo al **PLAN DE CONTINGENCIAS**, elaborado por la C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, del establecimiento ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 45 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, el cual después de haber sido revisado y analizado por personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **Cumple** con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02017-2021.
- Copia simple de oficio N° DPCE-SAP-2361-2021 de fecha 12 de Abril del 2021, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, relativo a la integración de la Unidad Interna de **Respuesta Inmediata** del establecimiento ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L, con la asesoría del C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, 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 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 H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02018-2021.
- Dictamen emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 15 de Abril del 2021 con número de Folio IR21-139 en relación a la emisión de Recomendaciones al proyecto para el Plantel Educativo Instituto Virtual de México en el predio ubicado en calle Alfonso Reyes N° Exterior 2615, Int. 1104 Torre Workspace Valle, Col. Del Paseo Residencial, Municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 56-031-060,
- Estudio de Revisión Estructural, relativo al trámite de Uso de Edificación (cambio de uso de suelo de oficina a Centro de Educación a Distancia en régimen en condominio vertical previamente autorizado), del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes N° 2615 OF 1104, Col. Del Paseo Residencial, con expediente catastral N° 56-031-160, elaborado y firmado por el Arq. [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED] de fecha 12 de Julio del 2021.
- Carta responsiva del Estudio de Revisión Estructural con fecha 15 de Marzo del 2022. firmado por el Arq. [REDACTED] con cedula profesional N° [REDACTED]

2021 2024
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
COMPARTO RESPONSABLE

3
[Handwritten signature and stamp]

- Escrito firmado por Alma de la Fuente, Administradora del edificio 109°28' Workspace Valle de fecha 18 de octubre del 2021, mediante el cual hace constar que la oficina 1104 ubicada en el edificio 109° 28'Workspace Valle con domicilio en Av. Alfonso Reyes # 2615, Col. Del Paseo Residencial CP. 64920, en Monterrey, Nuevo León, tiene derecho a los siguientes permisos para usar los cajones de estacionamiento ubicados dentro de la torre: 1 cajón reservado y 4 cajones del pool. Corresponde a la oficina con expediente catastral N° 56-031-160. Los cuales pueden ser utilizados con su tarjeta de acceso las 24 horas del día durante todo el año.
- 4-fotografías en blanco y negro del inmueble solicitado.
- Copia de pago con número de folio 394R-26853 de fecha 29 de enero de 2021, relativo al pago del impuesto predial correspondiente al año 2022, para el predio ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 56-031-160.
- Copia de Estado de Cuenta con número de folio 340C-1623 de fecha 21 de enero de 2022, relativo al pago del impuesto predial correspondiente al año 2022, para el predio identificado con el expediente catastral 56-031-160.
- Pago de derechos Municipales con número de folio 3010000066481 de fecha 04 de Agosto de 2021 por concepto de ingreso correspondiente al trámite de Licencia de Uso de Edificación para Educación a Distancia.
- Copia de ingreso de trámite de Licencia de Uso de Edificación para Educación a Distancia en oficinas previamente autorizadas.

TERCERO. Antecedente:

Acompaña copia simple de Instructivo y planos (01 de 6 al 6 de 6) mediante el cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, autorizo la Modificación al Proyecto Autorizado, así como la Licencia de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización), y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical para Conjunto Urbano que alberga 45-cuarenta y cinco unidades Privativas para Oficinas Administrativas, 04-cuatro unidades Privativas para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 16-dieciseis unidades Privativas para Bodegas, en el predio ubicado en la Prolongación Alfonso Reyes N° 2615, Col. Del Paseo Residencial, bajo número de oficio SEDUE 601/2011 y Número de Expediente Administrativo R-00003-2011 de fecha 03 de Marzo del 2011. **Dentro del cual se encuentra en el Piso 11 la OFICINA (OF-1104) el que nos ocupa.**

Monterrey
2021 - 2024

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



CUARTO. Como dictámenes externos se presenta:

a. El solicitante acompaña Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 15 de Abril del 2021, en relación al proyecto para el plantel educativo Instituto Virtual de México en el predio ubicado en calle Alfonso Reyes N° Exterior 2615, int 1104 Torre Workspace Valle, Col. Del Paseo Residencial, municipio de Monterrey en el Estado de Nuevo León y en el cual se determina que deben seguir las recomendaciones contenidas en el Folio IR21-139.

b. Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-2360-2021 de fecha 13 de abril del 2021, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, relativo al **PLAN DE CONTINGENCIAS**, elaborado por la C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, del establecimiento ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 45 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, el cual después de haber sido revisado y analizado por personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **Cumple** con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02017-2021.

c. Presenta copia simple de oficio N° DPCE-SAP-2361-2021 de fecha 12 de Abril del 2021, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, relativo a la integración de la Unidad Interna de **Respuesta Inmediata** del establecimiento ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L, con la asesoría del C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, 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 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 H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02018-2021.

QUINTO. Anexa los siguientes dictámenes internos:

a. Mediante oficio número DPTDU/V/411/2021, de fecha 02-dos de Noviembre 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 fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (planos del proyecto y planos de antecedentes). Concluyéndose que, el proyecto presentado es **Factible** desde el punto de vista vial siempre y cuando se cumplan los puntos antes mencionados.

b. La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio N° DGDV-0467/2022, dentro del dictamen **LTA-000245/2021** de fecha 24 de Febrero del 2022, en el cual se indican los **lineamientos en materia ambiental correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Uso de Edificación (Cambio)** para **Centro de Enseñanza de Educación Superior Modalidad en Línea**, del expediente administrativo L-239/2021 de un predio ubicado en Av. Alfonso Reyes N° 2615 Col. Del Paseo Residencial de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 56-031-160.

Visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por los artículos 311 fracción III, incisos a) a j), 316 fracciones I a la VII, 318, 319, 325 fracciones I a VII y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81, 139, 160 y 162 fracciones del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción III, IV y X, 310 fracción III, 311, 313, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II, 14 fracciones I punto 1.1, II punto 2.3, 15 fracción I y II, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción II, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

SEGUNDO. Que atento a la solicitud planteada por el C. Germán Valdez Guerra, en representación legal de la sociedad denominada **JDO INMOBILIARIA, S.A. de C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes N° 2615 piso 11 Oficina 1104, Colonia Del Paseo Residencial, en Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **(70) 56-031-160**, solicitud a través de la cual se pretende obtener, la autorización de la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO DE USO) PARA EDUCACION A DISTANCIA EN OFICINA (OF-1104), REGISTRADO BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL, PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de total a razón de 6,612.91 m² y una **Superficie Privativa Oficina- 1104 de 109.669 m²**, por autorizar la presente solicitud, 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, que en base al Que 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 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO LAZARO CARDENAS** en donde la Zona es Clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO** en el cual el uso solicitado para **3.18.10 CENTROS DE EDUCACION A DISTANCIA** se consideran como **PERMITIDOS**;

Es importante señalar que, de acuerdo al antecedente presentado, mismo que fue descrito en el apartado de antecedentes del presente dictamen el predio que nos ocupa ya cuenta con uso de suelo y uso de edificación para Oficina y se pretende cambiar a: EDUCACION A DISTANCIA, según el antecedente citado bajo régimen en condominio vertical, previamente autorizado, uso el cual es permitido atento a lo indicado en el presente considerando.



OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

QUINTO. De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 17 de Agosto del 2021, se observó que al momento de la visita se pudo constar que el edificio que nos ocupa tiene uso de oficinas y el local que nos ocupa se utiliza como centro de actualización a distancia, si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado en su perímetro, los primeros niveles del edificio son estacionamiento.

SEXTO. Que el DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO, es como se indica:

Datos de la Construcción

M2 Autorizados Of 1104: 109.669 m2
M2 Totales de Construcción OF-1104: 109.669 m2

Datos de la Edificación

M2 Autorizados OF-1104: 109.669 m2
Cambio de Uso OF-1104: 109.669 m2
Cajones de Estacionamiento: 04-unidades

SÉPTIMO.-DESGLOSE DE ÁREAS DE ACUERDO AL ANTECEDENTE.

	M2 TOTALES AUTORIZADOS	DESGLOSE DE ÁREAS
SOTANO	1,022.189	04- LOCALES,02 BODEGAS, ÁREA ADMINISTRATIVA, CISTERNA, EQUIPO HIDRONEUMÁTICO, ESCALERAS Y ELEVADOR
EST. 1 NIVEL	1,008.848	01-BODEGA, BAÑOS,39-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
EST. 2 NIVEL	1,566.508	04-BODEGAS,44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
EST. 3 NIVEL	1,555.902	03-BODEGAS,44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
EST. 4 NIVEL	1,555.902	03-BODEGAS,44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
EST. 5 NIVEL	1,555.902	03-BODEGAS,44-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
EST. 6 NIVEL	1,255.890	36-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, AREA DE COMEDOR, ESCALERAS Y ELEVADORES
7 NIVEL	1,307.64	09-OFICINAS, BAÑOS, CTO. EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO ESCALERAS Y ELEVADORES
8 NIVEL	1,307.64	09-OFICINAS, BAÑOS, CTO. EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO ESCALERAS Y ELEVADORES
9 NIVEL	1,307.64	09-OFICINAS, BAÑOS, CTO. EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO ESCALERAS Y ELEVADORES
10 NIVEL	1,307.64	09-OFICINAS, BAÑOS, CTO. EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO ESCALERAS Y ELEVADORES



*11 NIVEL	1,272.645	08-OFICINAS, CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA, BAÑOS, CTO. EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO ESCALERAS Y ELEVADORES
AZOTEA	61.354	ESCALERAS Y ELEVADORES
Total	16,085.70	CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTO PARA 251-CAJONES

*OFICINA (1104) PARA USO DE CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA LOCALIZADO EN EL NIVEL 11 CON UN ÁREA DE 109.669 M2 DENTRO DE OFICINAS BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO PREVIAMENTE AUTORIZADOS CON 251-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE USO CUMUN.

OCTAVO. Que los Lineamientos Urbanísticos, se cumplen de la siguiente manera:

En cuanto a los lineamientos urbanísticos, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la autorización de Modificación al Proyecto Autorizado, así como la Licencia de Uso de Edificación (Regularización) y Construcción (Regularización), y Someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical para Conjunto Urbano que alberga 45-cuarenta y cinco unidades Privativas para Oficinas Administrativas, 04-cuatro unidades Privativas para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 16-dieciseis unidades Privativas para Bodegas, mediante número de oficio SEDUE 601/2011 y Número de Expediente Administrativo R-000003-2011 de fecha 03 de Marzo del 2011, el cual cuenta con una superficie de 2,087.95 m2 y una construcción total autorizada de 16,085.70 m2, es menester señalar que en el plano del proyecto presentado solo está solicitando un cambio de uso de edificación sobre la Oficina (OF 1104) existente en el Nivel 11 para CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA, por lo que sigue respetando dicha construcción, por lo tanto, sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos, tales como el COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), CUS (Coeficiente de Uso de Suelo), Área Libre y Área Jardinada.

NOVENO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDA D	REQUIERE		
***DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS REQUIERE UN TOTAL DE 201-CAJONES (DE LOS CUALES 19-CAJONES SON PARA LOCALES COMERCIALES Y 182 - CAJONES PARA OFICINAS)						
CENTRO DE EDUCACION A DISTANCIA	30.00	M2	109.669 M2	**04-CAJONES	251 - Gobierno CAJONES DE USO COMUN	SI cumple
REQUIERE	*** Total = 201- CAJONES					

- * Área efectiva de la actividad solicitada.
- ** Soluciona con 04-cajones señalados como de uso común, por el cual el solicitante presenta escrito de fecha 18 de Octubre del 2021, signada por la C. [REDACTED] como administradora del Condominio, mencionando lo siguiente: "Por este medio se hace constar que la oficina 1104 ubicada en el edificio 109° 28' Workspace Valle con domicilio en Av. Alfonso Reyes # 2615 Col. Del Paseo Residencial, CP. 64920, en Monterrey Nuevo León, tiene derecho a los siguientes permisos para usar los cajones de estacionamiento ubicados dentro de la torre: 1 cajón reservado, 4 cajones del pool, corresponde a la oficina con expediente catastral N° 56031160. Los cuales pueden ser utilizados con su tarjeta de acceso, las 24 horas del día durante todo el año.

[Handwritten signature]



OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

***En cuanto a los cajones de estacionamiento sigue respetando la misma cantidad que se le autorizó, de acuerdo a los antecedentes presentados, ya que el requerimiento de estacionamiento es el mismo para oficinas como Educación a Distancia.

****Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

Cabe destacar de acuerdo a lo indicado en el apartado de antecedentes de la presente determinación, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa cuenta con la autorización para Locales Comerciales y Oficinas, mediante número de oficio SEDUE 601/2011 y Número de Expediente Administrativo R-000003-2011 de fecha 03 de Marzo del 2011, **es menester señalar que en el plano del proyecto presentado solo está solicitando un cambio de uso de edificación sobre la Oficina 1104 con 109.669 m2 existentes en el Nivel 11 para CENTRO DE EDUCACIÓN A DISTANCIA**, 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, Estacionamiento, ya que estos se subsanan con el derecho adquirido en dichas autorizaciones.

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 igualmente establecido, motivo por lo que es factible otorgar la Licencia de Uso de Edificación (Cambio De Uso) Para Educación a Distancia en Oficina, 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 el capítulo de considerandos de la presente resolución, se autoriza la Licencia de Uso de Edificación (Cambio De Uso) Para Educación a Distancia en Oficina (Oficina-1104), bajo régimen en condominio vertical, previamente autorizado, respecto del inmueble ubicado en Av. Alfonso Reyes N° 2615 piso 11 Oficina 1104, Colonia Del Paseo Residencial, en Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **(70) 56-031-160**, el cual cuenta con una superficie de total a razón de 6,612.91 m2, y una Superficie Privativa Oficina- 1104 de 109.669 m2, la cual es por autorizar la presente solicitud.

SEGUNDO. - El Propietario, Ocupante o interesado, queda condicionado a cumplir con lo siguiente:

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

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para la Licencia de Uso de Edificación para **CENTRO DE**



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



EDUCACION A DISTANCIA (EN LA OFICINA NUMERO 1104, localizado en el NIVEL 11).

- c) 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).
- d) Deberá de respetar y mantener en funcionamiento los 04-cuatro cajones de estacionamiento con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para **Centro de Educación a Distancia** que requiere como mínimo y el proyecto presenta un total de 251-cajones de uso común.
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey vigente para los cajones de personas discapacitadas.
- g) 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) **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.**
- m) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- n) 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.

B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio N° DPTDU/V/411/2021, de fecha 02-dos de Noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

- 1) El proyecto cuenta con un antecedente aprobado para régimen de propiedad en condominio tipo vertical y la autorización para la transmisión de la propiedad de oficinas y locales comerciales con número de expediente R-003/11 de fecha 03 de Marzo del 2011.
El proyecto a revisión presenta una planta arquitectónica del nivel 11 destinado a oficinas (donde se encontrará la nueva edificación), la cual de acuerdo a lo indicado en el recuadro de áreas del plano de proyecto cuenta con 4 cajones de estacionamiento.
Respecto a estos cajones, se presenta escrito firmado por Alma de la Fuente Administradora del edificio 109°28' Workspace Valle de fecha 18 de octubre del 2021, en el cual se manifiesta que la oficina con expediente catastral 56031160 tiene derecho a los siguientes permisos para usar los cajones del estacionamiento ubicados dentro de la torre: 1 cajón reservado, 4 cajones del pool los cuales pueden ser utilizados con su tarjeta de acceso las 24 horas del día durante todo el año.



Gobierno de

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,

COMISIÓN EJECUTIVA

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

2) El Proyecto no presenta trámite de alineamiento vial. 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 y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la Av. Alfonso Reyes se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Arq. Juan A. Mora se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

- 3) El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento conforme al acuerdo para Régimen en Condominio R-003-11 de fecha 03 de Marzo del 2011 y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- 4) 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.
- 5) Con respecto a los niveles de estacionamiento (De acuerdo a los planos autorizados para el Régimen en Condominio R-003-11 de fecha 03 de Marzo del 2011), se deberán respetar las áreas viales autorizadas (cajones de estacionamiento tanto en su cantidad y ubicación, pasillos de circulación, rampas vehiculares tanto en sus dimensiones, pendientes y radios de giro) en los planos antecedentes.
- 6) Con respecto a la vía pública queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- 7) El acceso vehicular al área de estacionamiento y a los cajones deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte la funcionalidad y visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. 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.
- 8) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en sus accesos 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.

C) Deberá de respetar lo indicado en el Número de Oficio DGDV-0467/2022 dentro del Dictamen LTA-000245-21, de fecha 24 de Febrero del 2022-dos mil veintidos, los lineamientos en materia ambiental correspondiente al trámite de Licencia Municipal de Uso de Edificación (Cambio) para Centro de Enseñanza de Educación Superior Modalidad en Línea, del expediente administrativo L-239/2021 de un predio ubicado en Av. Alfonso Reyes N° 2615 Col. Del Paseo Residencial de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 56-031-160 emitidos por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta 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.

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

2021 2024



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, 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 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 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.
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.





OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

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 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 cuenta con área jardinada por lo que no requiere de arbolado en esta área, en cuanto al estacionamiento, deberá contar con 01- un árbol de la especie nativo con dimensiones de 7.5 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 01 un árbol (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 contar con el permiso del anuncio panorámico tipo "c" ubicado dentro del establecimiento y de los anuncios rotulados tipo "b" deberá presentar copia del refrendo 2019 de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o sub arrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

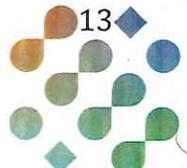
D) En materia de Seguridad Civil:

1. Deberá de respetar lo indicado en el Folio IR21-139 de fecha 15-quinze de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León Asociación Civil, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.



DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



2. Deberá respetar lo indicado en el oficio N° DPCE-SAP-2360-2021 de fecha 13 de abril del 2021, realizado por Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual informó lo siguiente: que hemos recibido el **PLAN DE CONTINGENCIAS**, elaborado por la C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, del establecimiento (ubicado en la Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L.), que usted representa, a fin de dar cumplimiento al Capítulo VIII, Artículo 45 de la Ley de Protección Civil vigente en el Estado, el cual después de haber sido revisado y analizado por el C. Lic. Juan Manuel Carlos Ruiz, personal de esta H. Dependencia, se ha determinado que **Cumple** con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H. Dirección H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02017-2021.
3. Deberá respetar con lo indicado en oficio N° DPCE-SAP-2361-2021 de fecha 12 de Abril del 2021, 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 Av. Alfonso Reyes N° 2615 Piso 11 Oficina 1104, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey N.L.), con la asesoría del C. [REDACTED] Asesor Externo, registrado ante esta H. Dirección de Protección Civil Estatal, bajo el número DPCE-APF-132/2019, 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. Lic. Juan Manuel Carlos Ruiz, 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 H. Dirección de Protección Civil Estatal con el número DPCE-CAE-PI-02018-2021.

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 la aplicación del procedimiento administrativo correspondiente.

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. 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. 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 por los artículos 245, 249, 385 y 387 del Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.



OFICIO No.: SEDUSO/20950/2022
EXP. ADM: L-000239-21

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO. Expídase la presente autorización de LICENCIA DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA EDUCACION A DISTANCIA EN OFICINA (OF-1104), Bajo Régimen de Propiedad 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.



Gobierno de

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO

**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

**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/VJ/P/Aedc/Gim/Gadr

Lo que notificó a Usted, por medio de éste Instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED], quien dijo ser [REDACTED], y se identificó con INE; siendo las 14:45 horas del día 16 del mes Diciembre del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR:

EL C. NOTIFICADO:

NOMBRE: Angelina Nuñez

NOMBRE: [REDACTED]

CREDENCIAL No. 72144

FIRMA: [Signature]

FIRMA [REDACTED]



