



No. de Oficio: SEDUE/16897/2021
Expediente Administrativo R-000012-21

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO
FINANCIERO. F-851-01590
DOMICILIO: AVENIDA DAVID ALFARO SIQUEIROS NO. 106,
PISO 24, COLONIA VALLE OTE. SAN PEDRO
GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

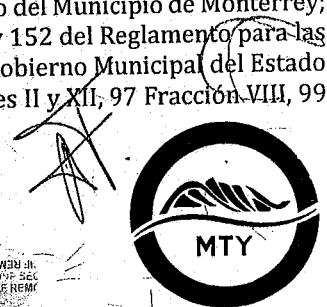
---En Monterrey, Nuevo León, a los 06-seis días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **R-000012-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de marzo del 2021-dos mil veintiuno, por la **SOCIEDAD DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO. F-851-01590**, propietaria del inmueble ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número (70) 03-014-001; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **Licencias Municipales de Construcción (Modificación de metros de construcción total de 89,923.03 metros cuadrados a 75,061.81 metros cuadrados), de Uso de Edificación y Someter Bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de carácter Habitacional, Comercial y Servicios para Multifamiliar (324-Unidades Tipo Departamentos), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 5,232.95 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 89,929.03 metros cuadrados, con un área de construcción por modificar de -14,867.22 metros cuadrados, resultando un área de construcción total de 75,061.81 metros cuadrados la cual se somete a régimen de condominio vertical; presentando el solicitante el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. -Obra en Archivos de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el expediente administrativo L-000232-18, mediante el acuerdo bajo el número de Oficio No. SEDUE 9393/2019, de fecha 29-veintinueve de Enero del 2019-dos mil diecinueve, por el cual se autorizó las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y Uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Oficinas Administrativas y Multifamiliar (286-Viviendas Tipo Departamentos) para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero S/N, Zona Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XLV, LXVII , 11 fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 160, 162, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64, 94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Fracciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículos 86, 89; 90, 91, 94 de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99



Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II. La modificación al proyecto de construcción consiste la disminución de los metros cuadrados de 89,929.03 a 75,061.81 metros cuadrados de acuerdo a los planos presentados.

III. De acuerdo a la inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría, con fecha 23-veintitres de abril de 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección al predio esta sin uso, la construcción correspondiente al plano presentado, existe el espacio de los cajones solo falta habilitarlos.

IV. Que dentro del expediente en el que se actúa, obran anexados en autos los siguientes documentos presentados por el solicitante:

- En cuanto a materia de Protección Civil, deberá cumplir con las recomendaciones señaladas por la **Dirección de Protección Civil del Estado**, mediante el No. **DPCE-SAP-J/R-079/2021**, de fecha 24-veinticuatro de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, emite el análisis de riesgo en materia de protección Civil Estatal otorgando: **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD QUE DEBERAN IMPLEMENTAR DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**, para la construcción del proyecto con ubicación en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos y externos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- oficio **401.2C.2.015/2021**, de fecha 12-doce de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, firmado por la Lic. Elsa Rodríguez García, Delegada del Centro INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia) de Nuevo León, en el cual informan que el bien inmueble en mención no se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos tal como lo establecen los artículos 35, 36, Fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas, para el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León.
- Estudio de Memoria de Calculo Estructural, de fecha Abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ing. Heriberto de la Rosa Lumbreras, con número de Cédula Profesional 3254808, manifestando su responsabilidad mediante al escrito por el estudio presentado, en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de Mecánica de Suelos, de fecha 22-veintidos de Julio del 2018-dos mil dieciocho, realizado por el Ing. José Ángel Coronado Pérez, con número de Cédula Profesional 63645300, manifestando su responsabilidad mediante escrito por el estudio presentado, en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Estudio de Movilidad e Impacto Vial, de fecha 01-primer de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el M.C. Ing. Gabriel Ponce Elizondo, con números de Cédula Profesional 2882303 y 6720939, manifestando su responsabilidad por el estudio presentado, en el predio ubicado en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.
- Escritos de fecha 18-dieciocho de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. Leonardo Torres Ávila, con número de Cédula Profesional 8547366, en donde se manifiesta como Asesor de Diseño Arquitectónico y Director Responsable de Obra, ubicada en la Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, identificado bajo el número de expediente catastral (70) 03-014-001, en el Municipio de Monterrey, N.L.

V. La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes dictámenes:





• Mediante oficio número **DPT/E/050/MARZO/2021**, de fecha 07-siete de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, emitió Dictamen Técnico Estructural el cual fue realizado conforme a plano y Memoria de Calculo realizada por el Ing. Heriberto de la Rosa Lumbreras, con número de Cédula Profesional 3254808, como Asesor en seguridad Estructural y Mecánica de Suelos realizada por el Ing. José Ángel Coronado Pérez, con número de Cédula Profesional 63645300, el cual fue presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto.

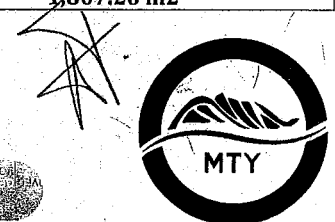
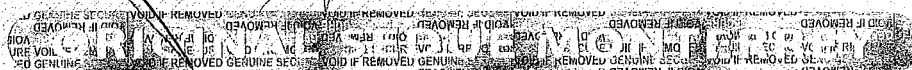
• Mediante oficio número **DPTDU/V/097/2021**, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2021-dos mil veintiuno emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

VI. Mediante oficio No. 2318/2021, dentro del expediente **LTA-000064/2021**, de fecha 28-veintiocho de Julio del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Multifamiliar (324-Unidades Tipo Departamentos), Oficinas Administrativas y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

VII. Que el proyecto que se presenta consta de 75,061.81 metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN A SOMETER-BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 MODIFICACIÓN	M2 TOTALES
Estacionamiento 1	4,545.91 m2	-47.73 m2	4,498.18 m2
Estacionamiento 2	4,477.99 m2	71.30 m2	4,549.29 m2
Planta Baja	4,336.38 m2	1.29 m2	4,337.67 m2
Planta Alta	4,647.06 m2	-45.44 m2	4,601.62 m2
Estacionamiento 5	4,665.32 m2	30.42 m2	4,695.74 m2
Estacionamiento 6	4,665.32 m2	49.10 m2	4,714.42 m2
Estacionamiento 7	4,665.32 m2	49.10 m2	4,714.42 m2
Estacionamiento 8	4,665.32 m2	49.10 m2	4,714.42 m2
Estacionamiento 9	4,665.32 m2	-1,215.81 m2	3,449.51 m2
10 Nivel	4,665.32 m2	-2,080.62 m2	2,584.51 m2
11 Nivel	3,430.67 m2	-845.97 m2	2,584.70 m2
12 Nivel	2,563.33 m2	226.27 m2	2,584.70 m2
14 Nivel	2,563.33 m2	-753.82 m2	2,789.60 m2
15 Nivel	2,563.33 m2	-920.05 m2	1,809.51 m2
16 Nivel	2,563.33 m2	-920.05 m2	1,643.28 m2
17 Nivel	2,563.33 m2	-920.05 m2	1,643.28 m2
18 Nivel	2,813.93 m2	-1,170.65 m2	1,643.28 m2
19 Nivel	1,638.45 m2	4.83 m2	1,643.28 m2
20 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
21 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
22 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
23 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
24 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
25 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
26 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
27 Nivel	1,637.73 m2	5.55 m2	1,643.28 m2
28 Nivel	1,637.73 m2	169.53 m2	1,807.26 m2



29 Nivel	1,637.73 m2	151.35 m2	1,789.08 m2
30 Nivel	1,637.73 m2	-1,578.68 m2	59.05 m2
31 Nivel	1,637.73 m2	-1,637.73 m2	0.00 m2
32 Nivel	1,838.87 m2	-1,838.87 m2	0.00 m2
33 Nivel	1,738.44 m2	-1,738.44 m2	0.00 m2
Total	89,929.03 m2	-14,867.22 m2	75,061.81 m2

De acuerdo al Antecedente antes mencionado con el No. de Oficio **SEDUE 11161/2019**, Expediente Administrativo No. **L-000316-18**, de fecha 17-diecisiete de Julio del 2019-dos mil diecinueve, menciona que la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se define de acuerdo al artículo 4 fracción LXXVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey como sigue: *Corresponde a las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, y queda conformada por los predios que se ubiquen dentro de una franja de 500-quinientos metros, en ambos lados de la Línea del Metro y de la Ecovía, medidos desde el eje de la vía. En esta zona se prevén políticas de densificación.* Así mismo de acuerdo al artículo 73 fracción I y último párrafo del reglamento citado; el cual señala lo siguiente: **ARTÍCULO 73.** *Los predios que cuenten con una superficie de terreno igual o mayor a 2000-dos mil metros cuadrados, ubicados dentro de la zona DOT, quedan sujetos a lo siguiente: I. Podrán incrementar la densidad y lineamientos urbanísticos (CUS), señalados en el Plan y el presente Reglamento en un 100%, y disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%. En las edificaciones de uso mixto, con comercio y/o servicios en los primeros niveles y habitacional en niveles superiores, la densidad y lineamientos urbanísticos serán Libres" ... Las anteriores estrategias de densificación también podrán ser aplicadas a predios e inmuebles que se ubiquen en un radio de 800.00 metros de distancia de las estaciones del Metro.* De acuerdo a lo anterior, el presente proyecto conforma una superficie total **5,232.94** metros cuadrados, cuenta con una edificación con comercio y servicio en los primeros niveles y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentra a una distancia de **87.50 metros lineales de la línea 1 del Metro**, por lo anterior resultan aplicables los beneficios y estrategias de densificación del artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al estar dentro de la citada zona (DOT), **por lo que para el proyecto que nos ocupa, la densidad y los lineamientos urbanísticos así como las alturas y número de niveles son libres.** Como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de la autorización descrita, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: **"QUINTO.- La presente modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación."**, así como lo señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: **"ARTICULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."**

VIII. En cuanto al estacionamiento se cumple de acuerdo a lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cad:		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Multifamiliar	1	Vivienda	324	324	predio	846 cajones
Locales Comerciales y de Servicios Agrupados	30	M2	3,307.79	110.25=110		
Oficinas	45	M2	6,235.17	138.55=139		
Almacenamiento	400	M2	1,382.86	3.45=3		
Requiere			576 cajones		Total	

*De acuerdo a lo anterior y atento a lo referido a lo ya citado por el Artículo 73, se disminuye el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; **resultando entonces la exigencia de un total de 288-dos cientos ochenta y ocho cajones de estacionamiento;** no obstante, lo anterior, el proyecto **resuelve con 316-trescientos dieciséis cajones dentro del predio,** de acuerdo al plano del proyecto acompañado al presente trámite.

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.

IX. Ahora bien, por lo que hace al Régimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos b) y c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**ARTICULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute**" y Artículo 138. "...zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en: ...c) Servicios;..." y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical con diversos aprovechamientos independientes que albergan oficinas administrativas, con salida propia a un elemento común, así como a la vía pública; es decir, propio para ser sujeto a un Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que, al cumplirse los lineamientos, requisitos y obligaciones correspondientes, resulta procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

X. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Régimen de Propiedad en Condominio:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DEL TERRENO		5,232.94 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA		75,061.81 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA		4,013.82 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS		45,488.81 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS CUBIERTAS		44,403.33 M2
COMERCIALES	LOCALES	3,307.79 M2
	BODEGAS	765.19 M2
RESIDENCIALES	DEPARTAMENTOS	27,297.51 M2
	BODEGAS	207.64 M2
SERVICIOS	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	6,235.17 M2
	BODEGAS	410.03 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SRI	6,180.00 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS		1,085.48 M2
RESIDENCIALES	DEPARTAMENTOS	1,085.48 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DEPARTAMENTOS		9,522.38 M2
	CUBIERTAS	8,274.06 M2
	DESCUBIERTAS	1,248.32 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL		1,372.51 M2
	CUBIERTAS	1,372.51 M2
	DESCUBIERTAS	0.00 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO OFICINAS		2,292.22 M2
	CUBIERTAS	2,292.22 M2
	DESCUBIERTAS	0.00 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO COMERCIAL Y DEPARTAMENTOS		6,146.11 M2
	CUBIERTAS	6,146.11 M2
	DESCUBIERTAS	0.00 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO OFICINAS Y DEPARTAMENTOS		11,364.68 M2
	CUBIERTAS	11,364.68 M2



DESCUBIERTAS		0.00 M2	
TOTAL DE AREAS COMUNES GENERALES DE TODO EL CONDOMINIO			3,832.62 M2
COMUNES CÚBIERTAS		1,208.90 M2	
COMUNES DESCUBIERTAS		2,623.72 M2	
TOTAL DE AREAS CUBIERTAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO		30,658.48 M2	
TOTAL DE AREAS DESCUBIERTAS COMUNES DE TODO EL CONDOMINIO		3,872.04 M2	
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS			1,192.00
COMERCIALES	LOCALES	24	
RESIDENCIALES	DEPARTAMENTOS	324	
SERVICIOS	OFICINAS ADMINISTRATIVAS	133	
	BODEGAS	250	
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DV	461	
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO			846 CAJ,
CAJONES CUBIERTOS		843 cajones	
	PRIVADOS ASIGNADOS	366	
	PRIVADOS DV	461	
	COMUNES DISCAPACITADOS	16	
CAJONES DESCUBIERTOS		3 cajones	
	PRIVADOS ASIGNADOS	3	

VII.- En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos (1 de 14 al 14 de 14), presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE METROS DE CONSTRUCCIÓN TOTAL DE 89,923.03 METROS CUADRADOS A 75,061.81 METROS CUADRADOS), DE USO DE EDIFICACIÓN Y SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (324-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el inmueble ubicado en la **Avenida Francisco I. Madero No. 1801, Colonia Centro, DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **(70) 03-014-001**; el cual tiene una superficie de el cual tiene una superficie de **5,232.95 metros cuadrados**, donde fue previamente autorizada una construcción de **89,929.03 metros cuadrados**, con un área de construcción por modificar de **-14,867.22 metros cuadrados**, resultando un área de construcción total de **75,061.81 metros cuadrados** la cual se somete a régimen de condominio vertical.

SEGUNDO: Quedan Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. **SEDUE 9393/2019**, de fecha 29-veintinueve de enero del 2019-dos mil diecinueve, con No. de Expediente Administrativo **L-000232-18**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

TERCERO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto. (Distribución, dimensiones de las





áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).

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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 38 cajones de Estacionamiento que se indican en los planos del proyecto presentado.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
8. 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.
9. **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.**
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en esta resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos 01 de 14 al 14 de 14, la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante esta resolución.

CUARTO: En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 14 al 14 de 14), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución, los cuales fueron presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

QUINTO: Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que son destinadas al uso común, enterándose al interesado que, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse ante las autoridades judiciales competentes.

SEXTO: Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL, COMERCIAL Y SERVICIOS PARA MULTIFAMILIAR (324-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS), OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble.

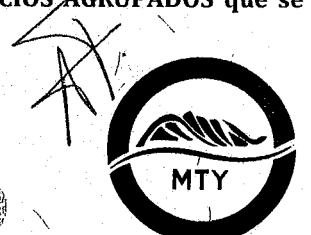
SEPTIMO: La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos deberán consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

OCTAVO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **324-UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** que se autorizan sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.



160099

VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY VOID IF REMOVED GENUINE SECURITY



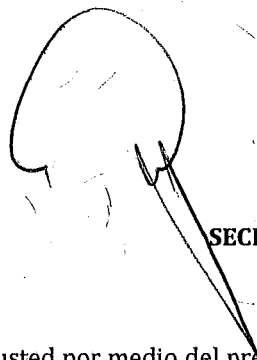
NOVENO: Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

DECIMO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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

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

DECIMO TERCERO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



C. ARO. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Enyara Cecilia Guzmán Chávez siendo las 19:24 horas del día 18 del mes de Agosto del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Ruera
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Enyara Cecilia Guzmán Chávez
FIRMA [Signature]