



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

## I N S T R U C T I V O

**C. JAIME LEAL TREVIÑO** APODERADO LEGAL  
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "**PROMOTORA ALI  
S.A. DE C.V.**"  
DOMICILIO EN LA AVENIDA RICARDO MARGAIN N° 555  
EDIFICIO B D-402, COLONIA SANTA ENGRACIA  
SAN PEDRO GARZA GARCIA N.L.

**PRESENTE.-**

***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 19-diecinueve días del mes de Agosto del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000005/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 05-ocho de Abril de 2016-dos mil dieciséis, por el C. Jaime Leal Treviño, en su carácter de apoderado legal, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 1,227- mil doscientos veintisiete, de fecha 10-diez de Febrero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que al efecto designó la sociedad denominada "**PROMOTORA ALI S.A. DE C.V.**", quien es propietaria del inmueble ubicado en la **AVENIDA ARNULFO S. GARZA N° 300-1 AL 300-45**, Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-052** mediante la cual solicita **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2 -DOS AREAS PRIVATIVAS( AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1 Y AREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA 1 TORRE 1, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 20,383.56 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 44,125.11 metros cuadrados quedaron como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que señalaron en los antecedentes presentados; con una construcción autorizada de 6740.30 metros cuadrados dentro de la superficie por aprobar, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 8,654-ocho mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito; Acta Fuera de Protocolo número 35,143/2014, de fecha 21-veintiuno de Julio del 2014-dos mil catorce, ratificada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, en ejercicio en el Primer Distrito, la cual contiene la Rectificación de medidas del predio en cuestión, misma que fue registrada ante el Primer Registrador Público de la Propiedad del Primer Distrito del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4834, volumen 111, Libro 97, sección: auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de Agosto del 2014-dos mil catorce;



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

Escritura Pública Número 895-ochocientos noventa y cinco, de fecha 23-veintitrés de Octubre de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, mediante la cual se constituye la sociedad denominada "PROMOTORA ALI "S.A. DE C.V.

**ANTECEDENTES**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 3675/2015, de fecha 27-veintisiete días del mes de Febrero del 2014-dos mil catorce dentro del expediente administrativo No. L-331/2014, autorizó las Licencias de Construcción (obra nueva) y de Uso de Edificación para Vivienda Multifamiliar (45-cuarenta y cinco viviendas tipo departamento) en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 18,590.00 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 45,918.67 metros cuadrados quedarán como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%.

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 1, 5 fracción XLVII y LVII, 6 fracciones IV y V, 96 primer párrafo, 191 fracción X, 216, 219, 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X ; 93, 94 Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

**II.-** Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 5 fracción XLVII Y LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...XLVII. Multifamiliar Vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra ", ...LVII. Régimen de Propiedad en Condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública", y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-331/2014, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical, con diversos aprovechamientos independientes, 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 dable la autorización de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6740.30 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

Desglose de Áreas TORRE 1

	M2 Totales	Comentarios
PLANTA BAJA	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
1° NIVEL	1,887.59	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS, ELEVADORES Y ESTACIONAMIENTO PARA 48-CAJONES
2° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS, ELEVADORES Y ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO PARA 57-CAJONES
3° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
4° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS ESCALERAS Y ELEVADORES
5° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
6° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
7° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
8° NIVEL	558.25	05-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
9° NIVEL	386.71	AREA SOCIAL (SALON DE USO MULTIPLE), ESCALERAS Y ELEVADORES
Total	6,740.30	MULTIFAMILIAR CON 45-UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO PARA 105--CAJONES,

IV.-De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 09 de Junio de 2016, actualmente al momento de la visita no se encuentra en uso el inmueble, está en proceso de construcción, etapa de acabados e instalaciones, lo encontrado físicamente coincide con los planos entregados para inspección, se encuentran habilitados los espacios más aun no están delimitados los cajones.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Se autorizan **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2 -DOS ÁREAS PRIVATIVAS ( ÁREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1 Y ÁREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL ÁREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO,** con respecto al inmueble ubicado en la **AVENIDA ARNULFO S. GARZA N° 300-1 AL 300-45**, Jurisdicción de este



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

municipio, e identificado con el número de expediente catastral **19-001-05**, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 20,383.56 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 44,125.11 metros cuadrados quedaron como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que señalaron en los antecedentes presentados ; con una construcción autorizada de **6740.30** metros cuadrados dentro de la superficie por aprobar .

**SEGUNDO.-** En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 5 al 5 de 5), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, los cuales forman parte integrante de la presente resolución y, cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

**DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL.**

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>
AREA DE TERRENO	64,508.67 M2
AREA FUERA DEL DESARROLLO	44,125.11 M2
AREA A DESARROLLAR	20,383.56 M2
AREA MUNICIPAL	4,830.86 M2
AREA EN REGIMEN	15,552.70 M2
AREA PRIVATIVA	12,050.82 M2
AREA COMUN	3,501.88 M2
NUMERO DE AREAS PRIVATIVAS	2

**AREAS MUNICIPALES**

AREA MUNICIPAL 1	SUPERFICIE =1,406.63 M2
AREA MUNICIPAL 2	SUPERFICIE= 3,424.23 M2
<b>TOTAL= 4,830.86 M2</b>	

**AREA COMUN**

AREA COMUN (VIALIDAD GENERAL) SUPERFICIE = 3,501.88 M2





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL			
AREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE	% PROINDIVISO	AREA COMUN SUPERFICIE
AREA PRIVATIVA 1- TORRE 1	2,705.73 M2	22.452663 %	786.265 M2
AREA PRIVATIVA 2	9,345.09 M2	77.547337 %	2,715.615 M2
<b>TOTAL</b>	<b>12,050.82 M2</b>	<b>100.000000%</b>	<b>3,501.880 M2</b>

CUADRO GENERAL DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL (TORRE1)

CONDOMINIO VERTICAL	UNIDAD
AREA DEL TERRENO PARA EL CONDOMINIO	2,705.73 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA</b>	<b>6,740.30 M2</b>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	3,050.76 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	5,627.23 M2
<b>AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA</b>	<b>4,899.47 M2</b>
CUBIERTA DEPARTAMENTOS	4,001.10 M2
CUBIERTA TERRAZAS	200.42 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS CUBIERTOS	697.95 M2
<b>AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA</b>	<b>727.76 M2</b>
TERRAZAS DESCUBIERTAS	114.51 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS DESCUBIERTOS	613.25 M2
<b>AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>4,163.83 M2</b>
CUBIERTA	1,840.83 M2
DESCUBIERTA	2,323.00 M2
<b>TOTAL DE AREAS PRIVADAS</b>	<b>45</b>
DEPARTAMENTOS	45
<b>TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>	<b>103</b>
CUBIERTOS	47



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

DESCUBIERTOS	56
<b>CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES</b>	<b>13</b>
COMUNES CUBIERTOS	0
COMUNES DESCUBIERTOS	13

**TERCERO.-** En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 5 al 5 de 5 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2 -DOS AREAS PRIVATIVAS ( AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1 Y AREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO

**CUARTO.-** Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 3675/2015, emitido por esta Secretaría en fecha 27 de Febrero del 2015, dentro del expediente administrativo No. L-331/2014 debidamente notificado al solicitante el 03-tres de Marzo del 2015-dos mil quince, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

**QUINTO.-** Queda **PROHIBIDO** construir en las áreas libres, y en aquellos espacios destinados para estacionamiento vehicular, así como en las que sean destinadas al uso común, por tanto, las controversias suscitadas o que se susciten con motivo de las mismas deberán tratarse entre las autoridades judiciales competentes.

**SEXTO.-** Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2 -DOS AREAS PRIVATIVAS ( AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1 Y AREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA 1-TORRE 1, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO,** 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, de conformidad al artículo 8 fracción X de la Ley del Régimen de Condominio para el estado de Nuevo León.

**SEPTIMO.-** La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como la escritura constitutiva que reúna los requisitos de Ley, de conformidad con el artículo 9 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y se deberá consignar que los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales 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 las **45-CUARENTA Y CINCO UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO,** sujetas al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2 -DOS AREAS PRIVATIVAS( AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1 Y AREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL AREA PRIVATIVA 1 - TORRE 1,**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO**

**NOVENO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 bajo su estricta responsabilidad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 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.-** 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, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y el Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS/AEDC/gfm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_