



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-00002-17

ACUERDO ADMINISTRATIVO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 17-diecisiete días del mes de Mayo del 2017-dos mil diecisiete.

VISTO.- El expediente administrativo No. **R-00002/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 03-tres días del mes de Marzo del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. LUIS GERARDO ZAVALA CASTILLO**, quien acredita su personalidad mediante Poder Especial que fuera ratificado en fecha 26-veintiseis de Enero del año 2017-dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaria número 122-ciento veintidós, con ejercicio en esta Ciudad, según consta en el Acta fuera de protocolo número 149,014/17-ciento cuarenta y nueve mil catorce diagonal diecisiete; en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY" S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FID.-851-01137**, este último en su carácter de propietario de los inmuebles ubicados en las calles **SIMON BOLIVAR No. 224 y DANIEL ZAMBRANO No. 525, COLONIA CHEPE VERA**, en esta Ciudad, e identificados con los números de expedientes catastrales **11-110-015 y 11-110-024**; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIA DE CONSTRUCCION** (Modificación y Regularización al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-000025/2015, debido a la reducción del área de construcción de 5,120.56 metros cuadrados a 5,116.57 metros cuadrado y con 360.20 metros cuadrados por regularizar), **USO DE EDIFICACION** (Ampliación de 360.20 metros cuadrados) **Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS DE 09-NUEVE NIVELES, QUE ALBERGA 06-SEIS TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 22-VEINTIDOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con la superficie del lote 015 de 918.90 metros cuadrados y el lote 024 de 587.06 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,505.96 metros cuadrados, con una construcción de 5,120.56 metros cuadrados previamente autorizada, de los cuales construyo 5,116.57 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 360.20 metros cuadrados, resultando una construcción total 5,476.77 metros cuadrados, para lo cual se acompaña con la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 28,480-veintiocho mil cuatrocientos ochenta, de fecha 09-nueve de Noviembre del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; en donde se hace constar el Contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario, con derecho de Reversión celebrado entre MARGARITA HERMINIA HERRERA STROZZI, la Fideicomitente-Fideicomisaria "A", FRANCISCO JAVIER VALDES GONZALEZ Y ELSIE YOLANDA GOMEZ LEAL y la persona moral denominada INMUEBLES MYO S.A. DE C.V., los Fideicomitentes-Fideicomisarios "B", IMPULSORA Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS BAUEN, S.A. DE C.V. EL Fideicomitente-Fideicomisario "C", SERVICIOS REGIONMONTANOS BAUEN, S.A. DE C.V., el Fideicomitente-Fideicomisario "D", en su conjunto a Los Fideicomitentes A, B, C Y D, se les

1/19

000476

ORIGINAL SE PUEDE MONTERREY



denominara "Los Fideicomitentes-Fideicomisarios", por ultimo "BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, denominada "La Fiduciaria", del Fideicomiso número 851-01137.

ANTECEDENTES

El solicitante anexa copia simple de Instructivo y Planos, de fecha 21-veintiuno de Octubre del 2015-dos mil quince, por medio del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencias Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y de Uso de Edificación, para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (10-locales) y Oficinas Administrativas (20-unidades), para el Lote 015 con una Superficie de 918.90 metros cuadrados, con una construcción de 3,927.33 y las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Tienda de Especialidades (6-locales), para el Lote 024 con una Superficie de 587.06 metros cuadrados, con una construcción de 1,193.23 metros cuadrados resultando una construcción total de 5,120.56 metros cuadrados, bajo el oficio No. SEDUE/5740/2015, bajo el expediente L-000025/2015, en la Avenida Simón Bolívar y calle Daniel Zambrano, Colonia Chepe Vera, de esta Ciudad e Identificado con el expediente Catastral (70)11-110-015 y 024.

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 Fracción V, 5 fracción LVII, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 191 fracción X, 219, 226 Fracciones I y II, 227 fracción II y último párrafo, 228 fracciones I, II, III y de VI a la XIV, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 291, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 318, 325, 344 fracciones I a IV y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, fracción II, 139, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV y 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción VI, 4 fracción II, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 30, 42, 49, 50, 52, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey 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.

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

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-000025/2015, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en los Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (10-locales) y Oficinas Administrativas (20-unidades), para el Lote 015 y las Licencias de Uso de Suelo (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Tienda de Especialidades (6-locales), para el Lote 024, 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 de acuerdo a la resolución emitida por la entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 5740/2015 de fecha 21-veintiuno de Octubre del año 2015 dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-000025/2015, la cual fue descrita en el apartado de antecedentes, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para el uso de edificación de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (10-locales) y Oficinas Administrativas (20-unidades), para el Lote 015 y las Licencias de Uso de Suelo (Obra Nueva) y de Uso de Edificación para Tienda de Especialidades (6-locales), para el Lote 024, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO OBISPADO**, en una zona que es clasificada como **HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, lo que 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 previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento**".

3/19

000477

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

IV.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 23 de Febrero de 2017 se hace constar que al momento de la visita de inspección el inmueble se encuentra sin uso al momento de la inspección, ya que se encuentra en etapa de acabados, si coincide el proyecto de acuerdo con los planos proporcionados al momento de la inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento de proyecto.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,476.77 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN A SOMETER BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL					
	Autorizada	Modificación	Por Regularizar	Total	Distribución
Sótano 2	1,087.01 m2		7.43 m2	1,094.44 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 35 cajones de estacionamiento, pasillos de circulación de 6.50 metros de ancho, rampa, escaleras, elevador y jardín
Sótano 1	1,098.43 m2	-3.99 m2		1,094.44 m2	Estacionamiento techado con capacidad para 30 cajones de estacionamiento, pasillos de circulación de 6.50 metros de ancho, rampa, escaleras, elevador y jardín
Planta Baja	528.34 m2		9.60 m2	537.94 m2	Acceso de entrada y salida con 6.00 metros de ancho, estacionamiento descubierto con capacidad para 21 cajones, pasillo de circulación con 6.00 metros de ancho, rampa, Local 01 al 06 con área de almacén y baños, áreas de jardín.
1er. Nivel	513.62 m2		9.87 m2	523.49 m2	Local 01 al 07 con área de almacén y baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
2do. Nivel	365.11 m2		45.57 m2	410.68 m2	Locales R-01 al R-03 con área de cocina, almacén y baños, terraza descubierta, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
3er. Nivel	279.86 m2		27.07 m2	306.93 m2	Oficinas de la 01 al 04 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras, terraza descubierta para



E. J. R.

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

					oficina 01 y terraza descubierta para oficina 02.
4to. Nivel	279.86 m2		27.07 m2	306.93 m2	Oficinas de la 01 al 04 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
5to. Nivel	279.86 m2		27.07 m2	306.93 m2	Oficinas de la 01 al 04 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
6to. Nivel	279.86 m2		27.07 m2	306.93 m2	Oficinas de la 01 al 04 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
7mo. Nivel	279.86 m2		7.33 m2	287.19 m2	Oficinas de la 01 al 04 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
8vo. Nivel	128.75 m2		87.74 m2	216.13 m2	Oficinas PH de la 01 al 02 con baños, pasillo de circulación, elevador y escaleras.
9no. Nivel			84.74 m2	84.74 m2	Escaleras, elevador, Terraza descubierta, área común de uso exclusivo de las oficinas, baño y almacén
TOTAL	5,120.56 m2	-3.99 m2	360.20 m2	5,476.77 m2	

VI.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

El predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-015, se encuentra en una Zona Clasificada como CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO, a la cual corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos, los cuales se cumplen de acuerdo a la superficie total de 918.90 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (689.18 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.71 (654.16 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.50 veces** (3,216.15 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 3.07 veces (2,816.52 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (229.73 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.29 (264.74 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (137.84 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.16 (149.75 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez niveles y el proyecto presenta 10-diez niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura

5/19

000478

ORIGINALISE DE MONTERREY



17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.85 metros en el nivel; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

El predio identificado con el número de expediente catastral 11-110-024, se encuentra en una Zona Clasificada como HM-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, a la cual corresponden los siguientes lineamientos urbanísticos, los cuales se cumplen de acuerdo a la superficie total de 587.06 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.75** (440.30 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (440.28 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **1.70 veces** (998.002 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.80 veces (471.37 metros cuadrados); **Área Libre** de **0.25** (146.77 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (146.78 metros cuadrados); en relación al **CAV** (Coeficiente de Área Verde) de **0.15** (88.06 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.21 (120.73 metros cuadrados), Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 04-cuatro niveles y el proyecto presenta 3-tres niveles, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel de 4.00 metros, el proyecto cumple ya que tiene altura máxima de 3.85 metros en el nivel; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del citado Reglamento.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan citado en el Considerando inmediato anterior, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispedo:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 86 cajones	OPINIÓN CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Locales Tienda de Esp.	25	M2	232.45	9 cajones		
Locales Comerciales y Servicios Agrupados	20	M2	523.74	26 cajones		
Oficinas	30	M2	1216.71	40 cajones		
REQUIERE UN TOTAL	75- CAJONES					

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.

VIII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio No. **1026/2017** dentro del expediente **LTA-000061/2017** de fecha 13-trece de Febrero del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades

C
J.S.P.

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- El solicitante presentó Carta y Memoria de Cálculo Estructural realizado por el Ing. Bernardo Castro Bocker, con cedula profesional 4308366, el cual se manifiesta como responsable para la ampliación del sistema estructural de la torre de Oficinas y locales comerciales, consistiendo en agregar un nivel más de oficinas y aumentar una terraza en el nivel 3, agregando su cálculo estructural y su responsiva, de fecha 05-cinco de Diciembre del 2014-dos mil catorce.

X.- De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número **DPTDU/V/169/2017** de fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitió Dictamen Técnico Vial, mismo que fue realizado conforme al plano de proyecto presentado por el solicitante, concluyendo en dicho dictamen que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el citado dictamen.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario 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 **AUTORIZAN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (Modificación y Regularización al proyecto previamente autorizado dentro del expediente administrativo L-000025/2015, debido a la reducción del área de construcción de 5,120.56 metros cuadrados a 5,116.57 metros cuadrado y con 360.20 metros cuadrados por regularizar), **DE USO DE EDIFICACION** (Ampliación de 360.20 metros cuadrados) **Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS DE 09-NUEVE NIVELES, QUE ALBERGA 06-SEIS TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 22-VEINTIDOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en los inmuebles antes citados, los cuales cuentan con la superficie del lote 015 de 918.90 metros cuadrados y el lote 024 de 587.06 metros cuadrados, conformando una superficie total de 1,505.96 metros cuadrados, con una construcción de 5,120.56 metros cuadrados previamente autorizada, de los cuales construyo 5,116.57 metros cuadrados, con una construcción por regularizar de 360.20 metros cuadrados, resultando una construcción total 5,476.77 metros cuadrados.

7/19



000479

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y 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 de respetar el uso de edificación para **Comercial y Servicios de 09-nueve Niveles que alberga 06-seis Tiendas de Especialidades, 10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 22-veintidos Oficinas Administrativas** en el predio en cuestión.
4. 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.
5. No podrá utilizar el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los **86-ochenta y seis cajones de Estacionamiento** que presenta el proyecto.
7. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones el Área de Jardín (CAV Coeficiente de Área Verde) que presenta en el proyecto, requiere como mínimo **137.84 metros cuadrados dentro del lote 015 y 88.06 metros cuadrados dentro del lote 024, resultando un total de 225.90 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.
8. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
9. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
10. **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.**
11. 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.
12. **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.

13. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B) En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/169/2017 de fecha 13-trece de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, allegado entre otros documentos por el interesado, siendo lo siguiente:

1. El proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales autorizadas dentro de la Licencia L-025/2015 de fecha 21 de Octubre del 2015, en el cual se autorizan las Licencias de Uso de Suelo, de Construcción (Demolición Total y Obra Nueva) y el uso de Edificación para Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas. El Proyecto presentado para el presente permiso modifica algunas pendientes en rampas, anchas de pasillos y numero de cajones de estacionamiento. Considerando que las modificaciones cumplen con la Reglamentación vial vigente, se le condiciona a respetar las siguientes condiciones, basada en las obligaciones en material vial señaladas en el instructivo y acuerdo de la Licencia L-025/2015.

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

a) Para la Av. Simón Bolívar, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

b) Para la Av. Daniel Zambrano, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a Escrituras.

c) Deberá respetar un ochavo de 3.00 x 3.00 metros como mínimo en la esquina formada por la intersección de estas dos vialidades.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en ochavo)

3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

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

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

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

6. Con el fin de permitir la circulación de manera simultánea de dos vehículos en sentido o dirección opuesta uno del otro a lo largo de las rampas, el Proyecto deberá cumplir con los artículos 67 y 68 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey

Al respecto, dentro del estudio de impacto vial presentado para la Licencia L-025/2015, se realizó la revisión de los radios de giro considerando un vehículo de proyección de 4.73 metros de longitud. Dado que es posible que vehículos de mayores dimensiones hagan uso del estacionamiento, el propietario o propietarios del predio deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Los cajones de estacionamiento propuestos en la planta baja serán para uso exclusivo de los locales comerciales (cajones del 66 al 86).
- b. El resto del requerimiento de los cajones de estacionamiento para los locales comerciales deberá ser solventado en la planta "Sótano 1". Los cajones destinados a los locales deberán ser los más cercanos a la rampa que comunica a la planta baja.
- c. Los cajones de estacionamiento destinados para las oficinas, deberán ser claramente señalizados indicando en cada uno a que se despachó corresponden.

7. Los accesos al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o arboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

8. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

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

10. El acceso vehicular (entrada y salida) y las rampas vehiculares que comunican a los diferentes niveles de estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que se proponen de doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.

11. Los accesos vehiculares al estacionamiento (entrada y salida) y a los cajones de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo a que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o arboles colindantes al acceso al desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

12. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presenta cajones de estacionamiento con una disposición a 90º con respecto al mismo pasillo, además de presentar pasillos con doble sentido de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.

13. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% de acuerdo al Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

14. Dado que el proyecto presenta cajones de estacionamiento dispuestos sobre rampas vehiculares, y de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, se deberá respetar una pendiente máxima del 6% en su longitud, donde exista estacionamiento.

ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6-seis por ciento de pendiente.

15. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de la rampa, como en los estacionamientos ubicados en el sótano. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

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

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

11/19

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

17. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación en la superficie de rodamiento tanto en la entrada como en la salida del estacionamiento.
18. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
19. El Proyecto deberá tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
20. El propietario o propietarios del Desarrollo, queden obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona, cuando así sea requerido.

C) En materia ambiental, deberá respetar lo indicado en el oficio No. 1026/2017 dentro del expediente LTA- 000061/2017 de fecha 13-trece de Febrero de 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, siendo lo siguiente:

Durante la etapa de demolición y construcción -

1. El horario de las actividades de la demolición y construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la demolición y construcción 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.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la demolición y construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.
4. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
5. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado

a la vía pública.

6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
8. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
9. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
10. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
11. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
12. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gov.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
13. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición y construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
14. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaria de Desarrollo Sustentable.

Durante la Etapa de Operación

Con el fin de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales en el diseño y operación de edificaciones, se recomiendan los siguientes criterios de sustentabilidad:

13/19

J. E. R.

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

Energía deberá implementar sistemas para el ahorro de energía eléctrica como el uso de focos ahorradores e instalación de sistemas fotovoltaicos, además de establecer el uso de calentadores solares para la reducción del consumo de gas.

Agua, deberá privilegiar la captación y/o infiltración de aguas pluviales, el tratamiento y el reciclaje de aguas residuales y el ahorro de agua potable (utilizando dispositivos en lavabos, regaderas y tanques ahorradores en la tazas.

Residuos, solidos, deberá implementar un plan de manejo para promover la prevención de generación y la valorización de los residuos a través de medidas que reduzcan el costo de su administración y sean ambiental, tecnológica y socialmente eficiente, además, contar con una infraestructura adecuada para el almacenamiento temporal, señalamientos apropiados, mobiliario para el almacenamiento temporal, realizar separación de los residuos valorizables y disposición adecuada.

Área verde, deberá promover áreas verdes diseñadas para proporcionar confort y proporcionar interacción social de acuerdo al género del edificio.

Generales

15. De acuerdo su ubicación dimensiones, características o alcance no producirá impactos ambientales significativos, ni rebasara los límites y condiciones establecidas en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, por lo que no es necesario sujetar el proyecto al procedimiento del Impacto Ambiental (según Oficio Núm. 1330/SPMARN-IA/15).

16. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

17. 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

18. 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.

19. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas y de 50Sb(A) DE 22:00 A 06:00 horas.

20. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música,



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

intercomunicación, 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.

21. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

22. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
23. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
24. 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.
25. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
26. 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 de Aire

27. En el área de cocina, deberá incluir campana y ducto o chimenea, sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de grasa, olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
28. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

29. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
30. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
31. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
32. 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.

15/19

000483

ORIGINAL SEDUE MONTERREY



Manejo de Residuos Sólidos

33. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
34. 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.
35. 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.
36. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
37. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

38. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 02-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento, siendo la cantidad de 43-cuarenta y tres arboles (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art.92) y debido a que 65 cajones estarán bajo techo, deberá compensar al vivero municipal la cantidad de 33-treinta y tres árboles de las características arriba mencionadas, en caso de incumplimiento de éste numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

39. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
40. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 6 a 6 de 6), 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:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
ÁREA DEL TERRENO DEL CONDOMINIO	1,505.960 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	5,476.770 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,471.240 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	3,752.255 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA:	3,377.415 M2
LOCALES (INCLUYE SU ALMACEN Y S.S.)	897.932 M2
TERRAZAS DE LOCALES	0.000 M2
LOCALES 2° NIVEL (INCLUYE LA COCINA)	285.893 M2
TERRAZAS DE LOCALES	51.600 M2
OFICINAS	1,455.890 M2
TERRAZAS DE OFICINAS	5.040 M2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	625.000 M2
BODEGAS ASIGNADAS A OFICINAS	22.760 M2
BODEGAS INDIVIDUALES DE OFICINAS	33.300 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	374.840 M2
TERRAZAS DE LOCALES 2° NIVEL	203.260 M2
TERRAZAS DE OFICINAS	171.580 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DE OFICINAS CUBIERTA Y DESCUBIERTA	495.200 M2
CUBIERTA	363.810 M2
DESCUBIERTA	131.390 M2
ÁREA TOTAL COMÚN EXCLUSIVA DE LOCALES PB, 1° Y 2° NIVEL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	642.216 M2
CUBIERTA	365.536 M2
DESCUBIERTA	276.680 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DE TODO EL CONDOMINIO CUBIERTA Y DESCUBIERTA	2,069.519 M2
CUBIERTA	1,370.009 M2
DESCUBIERTA	699.510 M2
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS	42
LOCALES PB Y 1° NIVEL	13
LOCALES 2° NIVEL	3
OFICINAS	22
BODEGAS INDIVIDUALES DE OFICINAS	4
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	86
CAJONES CUBIERTOS	65
PRIVADOS ASIGNADOS A OFICINAS	46
COMUNES EXCLUSIVOS DE LOCALES	18
COMUNES EXCLUSIVOS DE OFICINAS	1
CAJONES DESCUBIERTOS	21
PRIVADOS ASIGNADOS A OFICINAS	0
COMUNES EXCLUSIVO DE LOCALES	21



J.S.P.



17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

RESUMEN DE % DE INDIVISOS POR GRUPO					
GRUPO	TOTAL DE AREA PARA CALCULO DE %	% DEL GRUPO	AREA COMUN		
			1,370.009	699.510	1,505.960
			CUBIERTA	DESCUBIERTA	TERRENO
LOCALES COMERCIALES P.B. Y 1° NIVEL	897.932	23.930463%	327.849	167.396	360.383
LOCALES 2° NIVEL	540.753	14.411414%	197.438	100.809	217.030
OFICINAS	2,313.570	61.658123%	844.722	431.305	928.547
AREA TOTAL	3,752.255	100.000000%	1,370.009	699.510	1,505.960

CUARTO: En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para las 06-seis Tiendas de Especialidades, 10-diez Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 22-veintidos Oficinas Administrativas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 6 al 6 de 6 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que se anexan.

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 la **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS DE 09-NUEVE NIVELES, QUE ALBERGA 06-SEIS TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 22-VEINTIDOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS,** 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, la presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales, deberá consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

SEPTIMO: Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **06-SEIS TIENDAS DE ESPECIALIDADES, 10-DIEZ LOCALES COMERCIALES Y DE**

18/19



SECRETARÍA DE

DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

17 de Mayo del 2017

No. De Oficio SEDUE 5070/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo R-000002-17

SERVICIOS AGRUPADOS Y 22-VEINTIDOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

OCTAVO.- 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, 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.

NOVENO. - 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. - 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 firman los C. C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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

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

19/19

SCS / EAM / seff

000485

ORIGINAL SEDUE MONTERREY

