



Oficio No.: SEDUE 6145/2018
Expediente Administrativo: R-000009-17

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA INSTITUCION DENOMINADA "INVERSIONES INMOBILIARIAS VERTICAL LIVING", S. A., PROMOTORA DE INVERSION DE C. V. DOMICILIO: AVE. GOMEZ MORIN No. 1101-306, COLONIA CARRIZALEJO, EN 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 1er-primer día del mes de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000009/17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 9-nueve de Junio del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Benjamín Díaz Villareal, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"INVERSIONES INMOBILIARIAS VERTICAL LIVING", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, quien es Fideicomitente-Fideicomisario "C", dentro del Fideicomiso número 85100040, respecto de los predios ubicados en la Calle **JUAN ALDAMA (sur) S/N** entre las calles de Melchor Ocampo y Miguel Hidalgo, en la Zona Centro, identificados con los números de expedientes catastrales **02-095-014 y 02-095-015**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para **MODIFICACION AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SUJETO A LOS BENEFICIOS DE LA ZONA DOT (QUE CONSISTE EN LA REDUCCION DE LOS METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE, DE 2,188.26 M2 A 1,687.37 M2, QUE UNICAMENTE CORRESPONDE A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTES 014 Y 015, CON SUPERFICIES DE 843.65 M2 Y 842.72 M2 RESPECTIVAMENTE, QUEDANDO FUERA DE APROBACION LA SUPERFICIE DE 500.89 M2, PROPIA DEL LOTE 008, Y POR ENDE, EN LA REDUCCION DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION DE 18,212.19 M2 A 17,911.99 M2, YA QUE 300.20 M2 (DONDE FUERON AUTORIZADAS OFICINAS), CORRESPONDEN AL CITADO LOTE 008) Y SOMETER BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (05-CINCO UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-095/2015 Y QUE CONTINUARAN SUJETOS A LOS BENEFICIOS DE LA ZONA DOT, QUEDANDO FUERA DE APROBACION DEL REGIMEN, EL LOTE 008 DESCRITO**; anexándose por el solicitante los siguientes documentos:

1. Escritura Pública número 13,251-trece mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 8-ocho de Agosto del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública número 147-ciento cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado; mediante la cual se constituye la sociedad denominada "Inversiones Inmobiliarias Vertical Living", S.A.P.I. de C.V.
2. Escritura Pública número 15,990-quince mil novecientos noventa, de fecha 11-once de Diciembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente, en funciones adscrito a la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual dentro del Fideicomiso número 85100040, se transmitió a favor de la Fiduciaria, la propiedad de



los terrenos identificados con los números de expedientes catastrales 02-095-014 y 02-095-015, a favor de la Institución denominada "Banco Regional de Monterrey, Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero".

3. Escritura Pública número 16,959-dieciseis mil novecientos cincuenta y nueve, de fecha 4-cuatro de Febrero del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos Guerra Aguiñaga, Notario Público Suplente, en funciones adscrito a la Notaría Pública número 147, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante la cual contiene dentro del fideicomiso 851-01000 el Otorgamiento de un Poder Especial para Actos de Administración, que otorga la Institución denominada "Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero", a favor de diversas personas, entre ellas el señor Benjamín Díaz Villarreal.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos, por los cuales en fecha 23-veintitres de Octubre del 2015-dos mil quince, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Numero de oficio SEDUE 5885/2015, y No. expediente L-095/15 otorga la Licencia de Uso de Suelo, de Uso de Edificación (Ampliación y Regularización) y Construcción (Ampliación y Regularización) para Vivienda Multifamiliar (112 Unidades Tipo Departamento), Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (05 Unidades) y Oficinas Administrativas (01), con una construcción total de 18,212.19 metros cuadrados, respecto de los predios identificados con los expedientes catastrales 02-095-014, 02-095-015 y 02-095-008, ubicados en Juan Aldama No. 950, Zona Centro de Monterrey.

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 XLVII y LVII, 6 fracciones IV y V, 96 primer párrafo, 191 fracción X, 219, 226 fracción I, fracción II, 286 287 fracción II, 288 fracciones I a VI, 290, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, 3 fracción I, 4 fracción LXXXIV, 6, 73 fracción I a VIII incluyendo último párrafo; artículos 1 fracción I a VI, 2 fracción IX, XXVI, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I, III, XVII, 8, 9, 10, 18 fracción III, 123, 125 y 152 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, XI 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.- Ahora bien, que en fecha 16-dieciseis de Noviembre de 2017-dos mil diecisiete, se presenta escrito, por parte del C. Arq. Ricardo Mercado Aguilar, quien en representación de Banco Regional de Monterrey, S.A. de I.B.M., grupo Financiero, Fideicomiso número 851-01000, e inversiones inmobiliarias Vertical Living, S.A.P.I. de C.V., justificando su personalidad mediante Poder Especial que le es otorgado por dicha persona moral, a través de su representante legal, C. Benjamín Díaz Villarreal, escrito por medio del cual solicita: "...la Licencia para modificación de proyecto y el Régimen de Propiedad en condominio vertical para la Edificación previamente autorizada dentro de los predios identificados con los expedientes catastrales 02-095-014 y 015 los cuales se encuentran ubicados en la calle Juan Aldama No.950 en el centro de esta ciudad

de Monterrey N.L. Así mismo solicito nos sea aplicado la Ley vigente relativo a la zona DOT. ...", por lo que, atendiendo a lo anterior, lo que resulta procedente es entrar al estudio de la presente solicitud.

III.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 5 fracciones 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. Aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales a 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-000095-15, 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 entrar al estudio de la presente solicitud, así como gráficas y tablas trazadas en los planos respectivos.

IV.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 10-diez de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que al momento de la visita de inspección se encontró Multifamiliar vertical y Locales Comerciales, si concuerda con el plano y sus áreas y la construcción ya en un 90% de avance, si cuenta con cajones.

V.- Que el proyecto presentado corresponde al autorizado, el cual tiene una construcción total de 17,911.99 metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente tabla:

	Área Autorizada	Total (m2)	Distribución
Nivel 1 (PB)	1,338.34	1,338.34	Locales Comerciales (05-cinco unidades con baño), Loby, Lavandería, Of. Administración, Salón de Eventos, Elevador y escalera con estacionamiento techado con capacidad 15 cajones y jardín.
Nivel 2	1,319.84	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 3	1,319.84	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 4	1,319.84	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 5	1,319.84	1,319.84	Estacionamiento techado con capacidad 34 cajones.
Nivel 6	823.56	823.56	Estacionamiento techado con capacidad 37 cajones.
Nivel 7	709.33	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 8	713.21	713.21	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 9	709.33	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 10	713.29	713.29	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 11	709.33	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.

Nivel 12	709.22	709.22	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 13	-----	-----	----- NO EXISTE-----
Nivel 14 (Originalmente es el 13)	717.48	717.48	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 15	709.23	709.23	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 16	709.33	709.33	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 17	716.97	716.97	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 18	709.03	709.03	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 19	712.91	712.91	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 20	709.03	709.03	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 21	694.99	694.99	08-ocho Departamentos (Sala, Comedor, cocina, baños y recamaras con terraza techada), cuarto de medidores de agua, cuarto de climas, cuarto de basura, elevador y escalera.
Nivel 22	498.02	498.02	Gimnasio interior, exterior, Salas de proyección, Asadores sin techar, ludoteca, taller creativo, sala de lectura, cuarto de basura, elevador y escalera.
Azotea	30.03	30.03	Escalera.
Total	17,911.99	17,911.99	Total 22-niveles con Multifamiliar 112 viviendas, Oficinas Administrativas y Locales Comerciales 05-unidades).

VI.- Que de acuerdo al antecedente indicando, la aprobación otorgada, se sujetó a los beneficios de la zona de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), el cual se define de acuerdo al artículo 4 fracción LXXVIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente al ingreso de la solicitud correspondiente, 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”.*

Y de acuerdo al artículo 73 fracción I y último párrafo del reglamento citado; se 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.

Ahora bien, de acuerdo a las reformas que se hicieron al Reglamento de Zonificación citado, vigente al presentarse esta solicitud se podrá gozar de los mismos beneficios los inmuebles inmersos en zona DOT ubicados en el Centro Metropolitano, con una superficie mínima de 1,000-mil metros cuadrados.

Por lo que, de acuerdo a lo anterior, dado que la Superficie de los lotes 014 y 015 se conforman de una superficie total de 1,687.37 metros cuadrados y que los mismos cuentan con una edificación autorizada con comercios en el primer nivel y uso habitacional en los niveles superiores, además de que se encuentran ubicados en el centro metropolitano, en un radio de 580 metros lineales de una Estación del Metro (Fundadores); esto de acuerdo al que el solicitante anexa escrito y croquis del predio ubicado en Juan Aldama No. 950 en el centro de Monterrey, corroborado con la información obtenida del antecedente de los citados inmuebles y derivada de las diversas visitas de inspección, realizadas por personal adscrito, por lo anterior siguen siendo 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 siguen siendo libres.

VII.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano de Monterrey 2013- 2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, requiere 01-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala un área efectiva de 482.92 metros cuadrados, por lo que resulta el requerimiento de 16-dieciseis cajones; y para el giro de Multifamiliar, requiere 01-un cajón por cada vivienda, donde conforme al análisis del proyecto presentado se señala 112 viviendas, por lo que resulta el requerimiento de 112-ciento doce cajones requiriéndose un total de 128-ciento veintiocho cajones, sin embargo, de acuerdo a lo referido en la fracción I del citado artículo 73, se podrá disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento en un 50%; por lo que de esta manera resulta la exigencia de un total de 64-sesenta y cuatro cajones de estacionamiento; los cuales resuelve con 188-ciento ochenta y ocho cajones dentro del predio, según plano del proyecto acompañado al presente trámite.

VIII.- Por otra parte, El Interesado acompaña Estudio de Revisión Estructural (Constancia de Seguridad Estructural), elaborado por el Ing. José Gpe. Moreno García, con Cedula Profesional No. 550528, quien refiere entre otras cosas: "durante la construcción no se requiere realizar ninguna modificación al proyecto que requiriese modificar la Memoria de Calculo presentada anteriormente y que no ha sido modificada, por lo que las especificaciones de los planos constructivos las normas y reglamentos mencionados rigieron durante la construcción de la misma.

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

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** la **MODIFICACION AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SUJETO A LOS BENEFICIOS DE LA ZONA DOT (QUE CONSISTE EN LA REDUCCION DE LOS METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE, DE 2,188.26 M2 A 1,687.37 M2, QUE UNICAMENTE CORRESPONDE A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTES 014 (843.65 M2) Y 015 (842.72 M2), QUEDANDO FUERA DE APROBACION LA SUPERFICIE DE 500.89 M2, PROPIA DEL LOTE 008, Y POR ENDE, EN LA REDUCCION DE LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION DE 18,212.19 M2 A 17,911.99 M2, YA QUE 300.20 M2, CORRESPONDEN AL CITADO LOTE 008) Y SOMETER BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y DE**



SERVICIOS AGRUPADOS (05-CINCO UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-095/2015 Y QUE CONTINUARAN SUJETOS A LOS BENEFICIOS DE LA ZONA DOT, QUEDANDO FUERA DE APROBACION DEL REGIMEN, EL LOTE 008 DESCRITO, respecto a los predios identificados con los números de expedientes catastrales 02-095-014 y 02-095-015 ubicados por la Calle JUAN ALDAMA S/N, ZONA CENTRO de Monterrey, Nuevo León.

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

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Plano 1 de 11 al 11 de 11), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante de esta autorización.
- B. Deberá dar cumplimiento a lo señalado en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9º que a la letra dice: "Una vez aprobado por las Autoridades competentes el uso de suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura Constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio".
- C. Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por esta Secretaría, dentro del expediente administrativo L-095/2015; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante la presente resolución.
- D. Deberá cumplir de manera inmediata, con la obligación de obtener las licencias o autorizaciones correspondientes respecto al inmueble identificado con el expediente catastral 02-095-008, debido a que la modificación al proyecto (L-095/2015), que con el presente se autoriza, la superficie y construcción en él existente, quedan excluidos y por tanto, NO cuentan con autorización alguna.
- E. 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 de 112-ciento doce Viviendas y 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.**
 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), ya que para ello deberá contar previamente con las autorizaciones correspondientes.
 5. Queda totalmente obligado a mantener en funcionamiento los cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
 6. 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.
 7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
 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.
 11. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
 12. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT - 1994), siendo los límites de 68 dB (A).
 13. 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.
 14. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
 15. 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.
 16. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

TERCERO. - En el presente acto los Planos (1 AL 11) que se autorizan y que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican, forman parte integrante de la presente resolución que se autoriza y cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
DESCRIPCION	AREAS (m2)
Área Sometida a Régimen (Terreno)	1,687.37
Área de Construcción	17,911.99
AREAS PRIVATIVAS	
Área Comercial 1	
Cubiertas	638.13
Locales	625.83
Cajones	497.63
Descubiertas	128.20
Cajones	12.30
Área Comercial 2	
Cubiertas	12.30
Locales	61.20
Cajones	52.40
Descubiertas	47.70
Cajones	4.70
Descubiertas	8.80
Cajones	8.80
Área de Vivienda Multifamiliar	
Cubiertas	11,111.15
Departamentos	10,855.68
Balcones	8,735.72
Cajones	149.21
Descubiertas	1,970.75
Balcones	255.47
Cajones	150.47
Cajones	105.00
Total de Áreas Privativas	11,810.48
AREAS COMUNES	

Área Comercial 1	127.32
Cubiertas	67.69
Descubiertas	59.63
Área Comercial 2	18.53
Cubiertas	11.73
Descubiertas	6.80
Área de Vivienda Multifamiliar	8,201.11
Cubiertas	6,298.66
Descubiertas	1,902.45
Total de Áreas Comunes	8,346.96

CUARTO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para 112-ciento doce Viviendas tipo departamento y 05-cinco Locales Comerciales de Servicios Agrupados, se encuentran insertos en los planos anexos, con los datos e información proporcionados por el propio solicitante, forman parte integrante de esta resolución.

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 PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (112-CIENTO DOCE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO) Y LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS (05-CINCO UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADO**, 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 las **112-CIENTO DOCE VIVIENDAS Y 05-CINCO LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical.

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, 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 interposición 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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. - Así Administrativamente actuando lo firman los C.C Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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

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 _____



