



No. de Oficio: SEDUE 8662/2018  
ASUNTO: Expediente Administrativo R-000027-18

### INSTRUCTIVO

**AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCION DENOMINADA BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO Y AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA INMOBILIARIA NIVEL CINCO CERO DOS, CON DOMICILIO EN LA CALLE RIO HUDSON N° 305, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON. 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 29-veintinueve días del mes de octubre del año 2018-dos mil dieciocho. -----

---**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-000027-18**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, por el C. **OSCAR HUGO MARTINEZ PAZ**, como Apoderado Legal de la Sociedad denominada **INMOBILIARIA NIVEL CINCO CERO DOS**, quien acredita su personalidad, mediante la Escritura Pública Número 16,514- dieciséis mil quinientos catorce, de fecha 25-veinticinco de mayo del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 3-tres, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral de esta Ciudad, del inmueble ubicado en la **AVENIDA HIDALGO N°2404, COLONIA OBISPADO** en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **70) 11-252-003** solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS DE CONSTRUCCION** (Modificación al proyecto autorizado y regularización de 5,677.271 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación) **EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL, INTERNADO Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, así como **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL, INERNADO Y MULTIFAMILIAR**, para el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 8,142.50 metros cuadrados, con una construcción total de 162,845.833 metros cuadrados, de los cuales 157,168.557 metros cuadrados son autorizados y 5,677.271 metros cuadrados, son por regularizar la construcción y ampliar el uso de edificación, para lo cual acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 149-ciento cuarenta y nueve, de fecha 30-treinta de octubre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; la cual contiene un **CONTRATO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CON DERECHO Y CLAUSULA EXPRESA DE REVERSION** que celebran por una parte como **FIDEICOMITANTE A** la asociación civil denominada **INSTITUTO MOTOLINIA, ASOCIACION CIVIL**, por otra parte como **FIDEICOMITANTE B** la sociedad denominada **INMOBILIARIA NIVEL CINCO CERO DOS S.A. DE C.V.**, y como **FIDEICOMITANTE C** la sociedad **CONSTRUCCIONES 502 S.A DE C.**, y por último la **FIDUCIARIA** o el **FIDUCIARIO** la Institución denominada **BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**.
2. Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 02-dos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciada Izaida Cristina Valdez Méndez, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa (área comercial y de servicios C2, con superficie de 5,012.109 m2, ubicado en prolongación Ruiz Cortines S/N en el Fraccionamiento Gran Reserva, Sector Alpes), está inscrita a favor de Ramses Andonie Giacoman, bajo el número 11050, Volumen 294, Libro 442, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 12-doce de diciembre del 2016 - dos mil dieciséis. Encontrándose los siguientes:



## ANTECEDENTES

**UNICO.-** El interesado anexa copia simple de cartulina, Instructivo y Plano que contiene la resolución de fecha 23-veintitres de octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 5893/15 y número de expediente administrativo **L-000479/2015**, Autorizo las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (159-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTIOS), INTERNADO, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS(09-NUEVE UNIDADES)**, en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Número 70) 11-252-003, 11-252-004, 11-252-007 y 11-252-021, con una superficie total de 8,142.50 metros cuadrados y una construcción autorizada de 157,168.557 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Hidalgo N° 2400, 2420, Col. Obisnado en el Municipio de Monterrey N.L.

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 I, 3 fracciones XII y LXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción b) y c), 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 225, 228, 235 fracción II, 236 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 361, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 401, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos, 286, 287 Fracciones I a V, 288 Fracciones I a VI, 290, 293 Fracciones I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 139, 159, 160, 162 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, 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 I, V, VIII, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 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 3 fracción LXVII y 139 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: “...*LXVII. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las unidades de propiedad privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute*” y ... *III. Vivienda multifamiliar de 2 o más viviendas por lote*, y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-000479/2015, 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 lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

**III.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 19-diecinove de octubre del 2018-dos mil dieciocho, al momento de la visita se pudo constar que se encuentra sin uso, la construcción existente si coincide y si cuenta con estacionamiento.

**IV.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 162,845.833 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose de áreas:

EXISTENTE		MODIFICADO			TOTAL
NIVEL	TOTAL X NIVEL	NIVEL TORRE	NIVEL DEPTO	TOTAL X NIVEL	
SOTANO 3	7308.85	E-1		7480.910	7480.910
SOTANO 2	7231.69	E-2		7522.025	7522.025
SOTANO 1	7231.69	E-3		7501.690	7501.690
PLANTA BAJA	7231.69	E-4		7228.950	7228.950
NIVEL 1	6308.77	E-5		7115.640	7115.640
NIVEL 2	6308.77	E-6		7589.040	7589.040
NIVEL 3	7231.69	E-7		6764.400	6764.400
NIVEL 4	6627.75	E-8		6786.800	6786.800
NIVEL 5	7209.95	E-9		6790.890	6790.890
NIVEL 6	7209.95	E-10		6776.830	6776.830
NIVEL 7	5841.8	E-11		5417.770	5417.770
NIVEL 8	7209.95	E-12		5167.950	5167.950
N-9 PLAZOLETA	2322.125	L-1		1511.410	1511.410
N-10 MEZZANINE 1	1356.414	L-2		87.920	87.920
N-11 MEZZANINE 2	1356.414	N-16	1	1544.501	1544.501
NIVEL 12	1758.685	N-17	2	1459.571	1459.571
NIVEL 13	1758.685	N-18	3	1863.201	1863.201
NIVEL 14	1758.685	N-19	4	1863.201	1863.201
NIVEL 15	1758.685	N-20	5	1863.201	1863.201
NIVEL 16	1758.685	N-21	6	1863.201	1863.201
NIVEL 17	1758.685	N-22	7	1863.201	1863.201
NIVEL 18	1758.685	N-23	8	1863.201	1863.201
NIVEL 19	1758.685	N-24	9	1863.201	1863.201
NIVEL 20	1456.264	N-25	10	1863.201	1863.201
NIVEL 21	1785.349	N-26	11	1836.301	1836.301
NIVEL 22	1785.349	N-27	12	1596.411	1596.411
NIVEL 23	1785.349	N-28	13	1858.271	1858.271
NIVEL 24	1785.349	N-29	14	1858.271	1858.271
NIVEL 25	1785.349	N-30	15	1858.271	1858.271
NIVEL 26	1785.349	N-31	16	1858.271	1858.271
NIVEL 27	1785.349	N-32	17	1858.271	1858.271
NIVEL 28	1785.349	N-33	18	1858.271	1858.271
NIVEL 29	1785.349	N-34	19	1876.531	1876.531
NIVEL 30	1785.349	N-35	20	1877.301	1877.301
NIVEL 31	1474.888	N-36	21	1877.231	1877.231

NIVEL 32	1785.349	N-37	22	1615.821	1615.821
NIVEL 33	1785.349	N-38	23	1877.301	1877.301
NIVEL 34	1785.349	N-39	24	736.481	736.481
NIVEL 35	1785.349	N-40	25	1877.301	1877.301
NIVEL 36	1818.959	N-42	26	1877.301	1877.301
NIVEL 37	1818.959	N-43	27	1541.226	1541.226
NIVEL 38	1818.959	N-44	28	1922.002	1922.002
NIVEL 39	1818.959	N-45	29	1921.752	1921.752
NIVEL 40	1704.175	N-46	30	1921.752	1921.752
NIVEL 41	1229.182	N-47	31	1922.052	1922.052
NIVEL 42	1108.842	N-48	32	1811.068	1811.068
NIVEL 43	798.786	N-49	33	979.380	979.380
NIVEL 44	1101.207	N-50		1218.110	1218.110
NIVEL 45	1101.207	N-51		1218.110	1218.110
NIVEL 46	1101.207	N-52		1218.110	1218.110
NIVEL 47	1101.207	N-53		1218.110	1218.110
NIVEL 48	1101.207	N-54		1252.980	1252.980
NIVEL 49	1101.207	N-55		1252.980	1252.980
NIVEL 50	1101.207	N-56		1252.980	1252.980
NIVEL 51	798.786	N-57		1252.980	1252.980
NIVEL 52	1101.207	N-58		1252.840	1252.840
NIVEL 53	1101.207	N-59		991.430	991.430
NIVEL 54	1101.207	N-60		1252.980	1252.980
NIVEL 55	1101.207	N-61		1252.730	1252.730
NIVEL 56	1101.207	N-62		1252.730	1252.730
NIVEL 57	721.114	N-63		1252.730	1252.730
NIVEL 58	216.773	N-64		1252.730	1252.730
NIVEL 59	117.563	N-65		1252.730	1252.730
		N-66		1252.730	1252.730
		N-67 (MEZZANINE)		1252.730	1252.730
		N-68		59.700	59.700
		N-69		9.700	9.700
		N-70		9.700	9.700
<b>TOTAL</b>	<b>157168.562</b>	<b>TOTAL</b>		<b>162845.833</b>	<b>162845.833</b>

**Datos de la Construcción**

Construcción Autorizada:  
 Construcción por Regularizar:  
**Total de Construcción:**

157,168.557 M2  
 5,677.271 M2  
**162,845.833 M2**

**Datos de la Edificación:**

<b>Total de Edificación Autorizada:</b>	<b>157,168.557</b>	M2
<b>Por autorizar:</b>	<b>5,677.271</b>	M2
<b>Total:</b>	<b>162,845.833</b>	M2
Área de estacionamiento techado:	<b>82,142.895</b>	M2
Cajones de Estacionamiento:	<b>2,459- cajones</b>	

V.- Que de Acuerdo a los antecedentes descritos anteriormente y con los que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a una autorización para la función de **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL, INERNADO Y MULTIFAMILIAR**, así mismo los usos que señala la matriz de compatibilidad de uso de suelo señalada en el plan vigente para el giro de 2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados son los numerales siguientes: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pielés y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia**; **3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.6 Cybercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurias, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Peleterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** ( 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, Arrendadoras y Afianzadoras, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia**, lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio 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", se resolverá el presente trámite*, por lo que se sigue dando cumplimiento a los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los cuales analizados con la superficie del inmueble de 8,142.50 metros cuadrados, se satisface de la siguiente manera: **COS**( Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo) de 0.90 (7,328.25 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.88 ( 7,232.22 metros cuadrados); un **CUS**( Coeficiente de Utilización de Suelo) de 10.00 ( 81,425.00 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 9.91 ( 80,702.938 metros cuadrados, que resulta de restar a la construcción total de 162,845.833 metros cuadrados, el área de construcción de estacionamiento subterráneo de 82,142.895, de acuerdo a los antecedentes presentados) ;**CAV** (Coeficiente de Área Verde) de 0.05(407.13 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.05(471.25 metros cuadrados), **Área Libre** de 0.10(814.25 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11( 910.28 metros cuadrados).

VI.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la requerida, conforme lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Obispaño, siendo los siguientes:

S. P.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
MULTIFAMILIAR	2.3 CAJONES / VIV	$2.3 \times 159 = 366$	2,459-cajones	Si cumple
LOCALES COMERCIALES	1 CAJON /20.00 M2	$1060.39/20=53$		
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	1CAJON /30.00 M2	$48450/30=1915$		
HOTEL	cajón por cada 3-habitaciones	$160/3=53$		
INTERNADOS	1-cajón /200.00 m25	$1512/200=7$		
TOTAL		2394 -cajones		

**VII.-** El interesado acompaña escrito y Revisión Estructural, mediante el cual el Ingeniero Esteban Astudillo de la Vega, con cédula profesional 2595008, se manifiesta como Asesor Estructural de la construcción ubicada en la Avenida Hidalgo N°2404, Col. Obispado, en Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 11-252-003; esto para cumplir con lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, 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 al Proyecto y regularización de 5,677.271 metros cuadrados) y de **USO DE EDIFICACION** (ampliación), así como **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL INTERNADO Y MULTIFAMILIAR,** para el inmueble ubicado en la **AVENIDA HIDALGO** número 2404, **COLONIA OBISPADO**, Jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **70) 11-252-003**, el cual tiene una superficie de 8,142.50 metros cuadrados, con una construcción total de 162,845.833 metros cuadrados, de los cuales 157,168.557 metros cuadrados son autorizados y 5,677.271 metros cuadrados, son por regularizar la construcción y ampliar el uso de edificación

**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 Cartulina y Planos (1 de 20 al 20 de 20), la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante esta resolución.
- B. Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos señalados en la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el oficio número SEDUE 5893/15 de fecha 23-veintitres de octubre del año 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo L-479/201515; por lo que deberá seguir dando cumplimiento a las mismos, en lo que no se opongan a las señaladas mediante el presente acuerdo.
- C. 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 **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, INTERNADO OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADAS.**

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 de querer hacerlo deberá contar previamente con las autorizaciones correspondientes.
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 2,394-dos mil trescientos noventa y cuatro cajones de Estacionamiento que requiere como mínimo y presenta 2,459-dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve, tal y como los indican en los planos del proyecto presentado.
7. 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **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.**
10. 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.
11. 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 Auditoría 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.
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**TERCERO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 20 al 20 de 20), 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	
DESCRIPCION	CANTIDAD
Total Cajones de Estacionamiento	2459 C/E
Hotel	1
Total oficinas	49
Total habitacional	163
Total Internados	12
Área Sometida a Régimen (Terreno)	8,142.500
Área Total de Construcción	<b>162,845.833</b>
<b>Áreas Privativas Cubiertas</b>	<b>118,352.076</b>
Niveles de Estacionamiento y Comercio	<b>38,857.838</b>
Hotel	<b>9,211.360</b>
Habitacional	20,335.298
Oficinas	<b>49,947.580</b>
<b>Áreas Privativas Descubiertas</b>	<b>258.528</b>
Estacionamientos	<b>48.654</b>
Habitacional	<b>209.874</b>

<b>Total de Áreas Privativas</b>	<b>118,610.604</b>
<b>Áreas Comunes</b>	
<b>Niveles de Estacionamiento y Comercio</b>	<b>43,333.711</b>
Cubiertas	43,285.057
Descubiertas	48.654
<b>Hotel</b>	<b>422.720</b>
Cubiertas	422.720
Descubiertas	
<b>Habitacional</b>	<b>810.900</b>
Cubiertas	810.900
Descubiertas	
<b>Oficinas</b>	<b>1,227.810</b>
Cubiertas	1,227.810
Descubiertas	
<b>Total de Áreas Comunes</b>	<b>45,795.141</b>

**CUARTO.** - En cuanto a las tablas de Áreas Comunes, de Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, de los Locales Comerciales y de Servicios agrupados, hotel, internado, oficinas administrativas y multifamiliar, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 11 al 11 de 11 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical.

**QUINTO.** - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas de **UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL y SERVICIOS AGRUPADOS QUE ALBERGA (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, INTERNADO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR)**, y demás aspectos que se grafican y que se encuentran insertos en los planos anexos, (1 de 11 y 11 de 11) del Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical de Carácter Habitacional, Comercial y de Servicios, mismos que fueron presentados y elaborados por el propio solicitante, por lo que **son su responsabilidad** quedando debidamente autorizados y forman parte integrante de la presente resolución.

**SEXTO.** - 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.

**SEPTIMO.** - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARACTER COMERCIAL y SERVICIOS AGRUPADOS QUE ALBERGA ( LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, INTERNADO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR )**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en el Estado, y en su caso el Reglamento Interno 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, de acuerdo al presente acuerdo.

**OCTAVO.** - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, INTERNADO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y MULTIFAMILIAR**), sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Vertical.





**NOVENO.** - Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante 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, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**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 y Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo 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/gim

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

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



