

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 Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII 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 dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-000420-17, 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 procedente la presente solicitud, así como lo graficado en las tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 23-veintitres de junio del 2021-dos mil veintiuno, actualmente al momento de la inspección se detecta una construcción en proceso aun sin uso, si cuenta con los espacios para el estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 8,823.78 metros cuadrados, conforme a los planos autorizados.

V.- Respecto a los lineamientos urbanísticos aplicables sigue cumpliendo conforme a lo siguiente:

	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF	M2	
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	1,687.52	0.63	1,424.17	Si cumple
CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	7,875.10	1.61	*3,625.79	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	562.50	0.37	825.26	Si cumple
CAV (Coeficiente de Área Verde)	0.15	337.50	0.15	342.23	Si cumple
N° de Niveles Máximo	10 niveles		3 niveles		Si cumple
Altura máxima por nivel	4.00 metros		4.00 metros		Si cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 8,823.78 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 5,197.99 metros cuadrados resultando un CUS de 1.61 (3,625.79 m2.).

VI.- De acuerdo al antecedente de construcción, el proyecto sigue cumpliendo con los cajones de estacionamiento conforme a lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS	01-UN CAJON POR CADA 20.00 M2	2,390.48/20.00 M2= 120-CAJONES	140-CAJONES (08-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	SI CUMPLE
TOTAL		120-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.

VII.- El interesado acompaña los siguientes documentos:

• Presenta Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N.L., A.C., de fecha 17 de Marzo del 2021, en el cual otorgó el Visto Bueno al cumplimiento de los lineamientos descritos en la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



[Handwritten signature]



León para el proyecto de Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, en el inmueble ubicado en la Av. Alejandro de Rodas S/N, Colonia Privada Espacio Cumbres, en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **Folio IR21-093**.

- Acompaña Peritaje Estructural con fecha del 04 de Junio del 2020, mediante el cual el Ingeniero David Alejandro Ortiz Esparza, con cédula profesional 6544939, se manifiesta como Asesor Estructural de la construcción ubicada en la Avenida Alejandro de Rodas S/N, Fraccionamiento Privada Espacio Cumbres, en Monterrey N.L.

VIII.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, en el Artículo 9 que a la letra dice. *“La Escritura Constitutiva del Condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado”.* Así mismo, deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **MODIFICACION AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN** (consistente en la disminución de metros cuadrados de construcción de 9,122.80 metros cuadrados a 8,823.78 metros cuadrados y redistribución de áreas internas en locales de 45 a 46 unidades), así como **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 46-CUARENTA Y SEIS UNIDADES PRIVATIVAS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el inmueble ubicado en **AV. ALEJANDRO DE RODAS, No. 653, FRACCIONAMIENTO ESPACIO CUMBRES PRIVADA 4 Y 5**, jurisdicción de este Municipio, identificado con el número de expediente catastral **(70) 83-108-019, 83-108-020, 83-108-021, 83-108-022, 83-108-023 y 83-108-024**, el cual tiene una superficie total de 2,250.031 metros cuadrados, y cuenta con una construcción previamente autorizada de 9,122.80 metros cuadrados, que al ser modificada resulta una construcción total de 8,823.78 metros cuadrados.

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

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA TOTAL DE TERRENO		2,250.031 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA		8,823.780 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA		1,473.581M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA Y DESCUBIERTA		10,297.361 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA		2,874.600 M2
	LOCALES PRIVADOS	2,874.600 M2
AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA		349.390M2
	LOCALES PRIVADOS	349.390 M2
AREA TOTAL COMUN		7,073.371 M2
	AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	5,949.180 M2
	AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	1,124.191 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS		46
	LOCALES	46

TERCERO.- En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 5 al 5 de 5 del Proyecto de **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL QUE ALBERGA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**.



CUARTO.- Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el Oficio número No. **SEDUE 7484/2018**, de fecha 04-cuatro de julio del 2018-dos mil dieciocho, con No. de Expediente Administrativo **L-000420-17**, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no contraponga a la presente resolución.

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

SEXTO.- Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL QUE ALBERGA 46-CUARENTA Y SEIS UNIDADES PRIVATIVAS DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente para 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.

SEPTIMO. - 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**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Tipo Vertical.

OCTAVO.- 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.

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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jorge Luis Lesi Auna siendo las 109 horas del día 28 del mes de Septiembre del 2018

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Irma Marcela Colón
FIRMA [Handwritten Signature]
No. DE GAFETE 118972

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE [Handwritten Signature]
FIRMA [Handwritten Signature]