



8.2  
12/1

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

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

Escritura Pública Número 8,654-ochos mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, en ejercicio en el Primer Distrito, mediante la cual acredita la propiedad a favor de la sociedad denominada "PROMOTORA ALI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.



En Monterrey, Nuevo León, a los 10-diez días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete.-----  
**VISTO.**- El expediente administrativo No. R-000016-16, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 08-ocho de Noviembre de 2016-dos mil dieciséis, por el C. Jaime Leal Treviño, en su carácter de apoderado legal, quien acredita su personalidad mediante Escritura Pública Número 1,227- mil doscientos veintisiete, de fecha 10-diez de Febrero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, que al efecto designó la sociedad denominada "PROMOTORA ALI, S.A. DE C.V.", quien es propietaria del inmueble ubicado en la AVENIDA ARNULFO S. GARZA N° 300-46 AL 300-90 (TORRE 2), Jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, mediante la cual solicita la MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL (CONSISTENTE EN DESARROLLAR EN EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 02, UN AREA PRIVATIVA MAS, QUE SERA IDENTIFICADA COMO AREA PRIVATIVA 3, DE FUTURO DESARROLLO); ASI COMO SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), PREVIAMENTE AUTORIZADO, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 20,383.56 metros cuadrados son aprobados y el resto de la superficie, es decir, 44,125.11 metros cuadrados quedaron como Área No Urbanizable por contar con pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que fueron señalados en los antecedentes presentados del predio en cuestión y que se describen en el cuerpo de la presente; con una construcción autorizada de 6,803.42 metros cuadrados (Torre 2), para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

**ACUERDO**

No. de Oficio: SEDUE 5717/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo R-000016-16



**ANTECEDENTES**

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio número SEDUE 5251/2015, de fecha 25-veinticinco días del mes de Agosto del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo No. L-143/2015, autorizó las Licencias Municipales de Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación (ampliación) para Multifamiliar con 45- cuarenta y cinco vivienda (Torre 2), con 45 unidades de vivienda previamente autorizadas (Torre 1) en el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 18,590.00 metros cuadrados son por aprobar, y el resto de la superficie, es decir, 45,918.67 metros cuadrados quedarán como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45%, con una construcción total de 13,543.72 metros cuadrados, (torre 1 con 6,740.30 m2 y torre 2 con 6,803.42 m2) ubicado en la privada Arnulfo S. Garza s/n, en el Municipio de Monterrey N.L., en el cual se cedieron las áreas municipales correspondientes.
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio SEDUE 2495/2016 del Municipio de Monterrey Nuevo León en fecha 19 de Agosto de 2016, dentro del expediente administrativo R-005/2016, Autorizo someter bajo RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MIXTO CON CARÁCTER HABITACIONAL, QUE INCLUYE UNO DE TIPO HORIZONTAL COMPUESTO POR 2-DOS ÁREAS PRIVATIVAS (ÁREA PRIVATIVA 1-TORRE 1 Y ÁREA PRIVATIVA 2); Y OTRO DE TIPO VERTICAL CORRESPONDIENTE AL ÁREA PRIVATIVA 1-TORRE 1, PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 19-001-052, el cual tiene una superficie total de 64,508.67 m2, de los cuales únicamente 20,383.56 metros cuadrados son aprobados, y el resto de la superficie, es decir 44,125.11 metros cuadrados quedaron como Área No Urbanizable por contar con Pendientes mayores al 45 %, con una construcción de 6,740.30 m2, ubicado en la privada Arnulfo S. Garza s/n, en el Municipio de Monterrey N.L.

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

**CONSIDERANDO**

1.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 5 fracción XLVII y LVI, 6 fracciones IV y V, 96 primer párrafo, 219, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X ; 93, 94 Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

II.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 5 fracción XLVII y LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...XLVII. 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-143/2015, descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical ( planta baja y 09-niveles), 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, observando los documentos presentados, lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

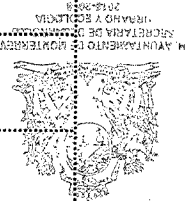
80



IV.-De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 30 de Enero de 2017, actualmente al momento de la inspección se encontró sin uso, no existen diferencias a lo que marca el plano, si cuenta con los cajones de estacionamiento.

8.2

<b>M2</b>	<b>AUTORIZADA</b>	<b>TORRE 2</b>	<b>DESCGLOSE DE AREAS</b>	<b>TORRE 2 (Autorizada)</b>
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Áreas recreativas descubiertas (jardín, y área de juegos)	
			Estacionamiento cubierto con capacidad para 47-cuarenta y siete cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras). Área de asadores.	
			Estacionamiento descubierta con capacidad para 58-cinuenta y ocho cajones. Y 5-cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			5-Cinco viviendas tipo departamento (Cada una con: sala, comedor, cocina y tres recamaras).	
			Salón de usos múltiples, sala cine, gimnasio y terraza descubierta.	
			<b>45 viviendas tipo departamento y 105 cajones de estacionamiento.</b>	<b>6,803.42</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>6,803.42</b>



III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 6,803.42 metros cuadrados correspondiente a la torre 2, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

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 **AUTORIZA LA MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL (CONSISTENTE EN DESARROLLAR EN EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 02, UN AREA PRIVATIVA MAS, QUE SERA IDENTIFICADA COMO AREA PRIVATIVA 3, DE FUTURO DESARROLLO); ASI COMO SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS DE TIPO DEPARTAMENTO, DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), PREVIAMENTE AUTORIZADOS, con respecto al inmueble ubicado en la AVENIDA ARNULFO S. GARZA 300-46 AL 300-90 (TORRE 2),** jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 19-001-052, el cual cuenta con una superficie total de 64,508.67 metros cuadrados, de los cuales únicamente 20,383.56 metros cuadrados son aprobados y el resto de la superficie, es decir, 44,125.11 metros cuadrados quedarán como Área No Urbanizable por contar con pendientes mayores al 45%, por los motivos y consideraciones que fueron señalados en los antecedentes presentados del predio en cuestión; con una construcción autorizada de 6,803.42 metros cuadrados (Torre 2).

**SEGUNDO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 5 al 5 de 5), mismos que contienen la distribución de áreas privadas, 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:

**DESCLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL Y VERTICAL**

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

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

AREAS MUNICIPALES	
AREA MUNICIPAL 1	SUPERFICIE = 1,406.63 M2
AREA MUNICIPAL 2	SUPERFICIE = 3,424.23 M2
TOTAL = 4,830.86 M2	

8.11



*Handwritten notes and signatures in the top right corner.*

UNIDAD	CONDominio VERTICAL
3,254.32 M2	AREA DEL TERRENO PARA EL CONDOMINIO
6,803.42 M2	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION TORRE 2
6,803.42 M2	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA (TORRE 2)
3,097.11 M2	AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA
5,645.66 M2	AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA
4,899.47 M2	AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA
4,001.10 M2	CUBIERTA DEPARTAMENTOS
200.42 M2	CUBIERTA TERRAZAS
697.95 M2	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS CUBIERTOS
746.19 M2	AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA
114.51 M2	TERRAZAS DESCUBIERTAS
631.68 M2	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS DESCUBIERTOS
4,254.87 M2	AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA
1,903.95 M2	CUBIERTA
2,350.92 M2	DESCUBIERTA



**CUADRO GENERAL DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL (TORRE 2)**

REGIMEN EN CONDOMINIO HORIZONTAL			
AREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE	PROINDIVISO	AREA COMUN SUPERFICIE
SUB-CONDOMINIAL TORRE 1 (AREA PRIVATIVA 1)	2,705.73 M2	22.452663 %	786.265 M2
SUB-CONDOMINIAL TORRE 2 (AREA PRIVATIVA 2)	3,254.32 M2	27.004967 %	945.682 M2
FUTURO DESARROLLO (AREA PRIVATIVA 3)	6,090.77 M2	50.54237 %	1,769.933 M2
<b>TOTAL</b>	<b>12,050.82 M2</b>	<b>100.000000 %</b>	<b>3,501.880 M2</b>

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

8-114

**OCTAVO.** - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2,**

**SEPTIMO.** - La presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como la escritura constitutiva que reúna los requisitos de Ley, de conformidad con el artículo 9 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y se deberá consignar que los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse.

**SEXTO.** - Deberá constituirse la MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL (CONSISTENTE EN DESARROLLAR EN EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 02, UN AREA PRIVATIVA MÁS, QUE SERÁ IDENTIFICADA COMO AREA PRIVATIVA 3, DE FUTURO DESARROLLO); ASÍ COMO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, A QUE SE SOMETE EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), PREVIAAMENTE AUTORIZADOS, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio vigente en el Estado, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble, de conformidad al artículo 8 fracción X de la Ley del Régimen de Condominio para el estado de Nuevo León.

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

**CUARTO.** - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-143/2015 con número de oficio SEDUE-5251/2015 de fecha 25 de Agosto del 2015 y el expediente administrativo R-005/2016 con número de oficio SEDUE-2495/2016 de fecha 19 de Agosto del 2016, en todo aquello que no contraponga a lo señalado en la presente resolución.

**TERCERO.** - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 5 al 5 de 5 del Proyecto de MODIFICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL (CONSISTENTE EN DESARROLLAR EN EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 02, UN AREA PRIVATIVA MÁS, QUE SERÁ IDENTIFICADA COMO AREA PRIVATIVA 3, DE FUTURO DESARROLLO); ASÍ COMO SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, EL AREA PRIVATIVA 2, QUE CONTIENE LA TORRE 2, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, DENTRO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), PREVIAAMENTE AUTORIZADOS.

45	TOTAL DE AREAS PRIVADAS
45	DEPARTAMENTOS
105	TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
47	CUBIERTOS
43	DESCUBIERTOS
15	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES
0	COMUNES CUBIERTOS

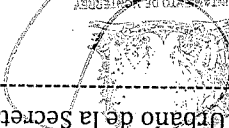


8  
scs/abdc/gm

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

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

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
MUNICIPIO DE MONTERREY



DECIMO PRIMERO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifiquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NÚÑEZ PRADO - 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.

DECIMO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir 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.

NOVENO.- Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad; y con el apercebimiento 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.

QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 45-CUARENTA Y CINCO VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO, DENTRO DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO MIXTO (HORIZONTAL Y VERTICAL), PREVIAMENTE AUTORIZADO.

