



No. de Oficio: SEDUE 16220/2021
Expediente Administrativo R-000003-21

INSTRUCTIVO

A LA C. SANDRA LETICIA SERNA RENDON
DOMICILIO: FALCÓN No. 932 EN COLONIA
CUMBRES 1ER. SECTOR, MONTERREY, 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 los 17-dieciséis días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-
VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000003-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de enero del 2021-dos mil veintiuno, por la C. Sandra Leticia Serna Rendón, propietaria del inmueble ubicado en la calle **PASEO DE LAS ESTRELLAS N°. 151, 151-A, 151-B, 153, 153-A Y 153-B EN LA COLONIA CUMBRES 5° SECTOR DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70) 58-248-003**; solicitud mediante la cual pretende obtener la autorización para **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN MULTIFAMILIAR (06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 375.00 metros cuadrados, donde previamente se autorizó una construcción de **1,125.00** metros cuadrados; presentando el solicitante el siguiente:

ANTECEDENTE

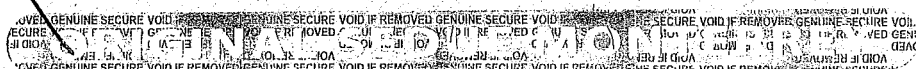
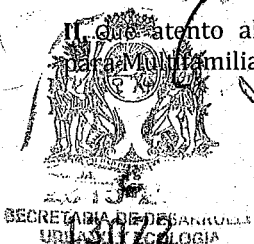
UNICO. Obra en los archivos de esta Secretaría las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (06-SEIS) UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, autorizadas mediante oficio No. SEDUE 8447/2018, dentro del expediente administrativo L-000088/2018 de fecha 12-doce de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 58-248-003, con una superficie de 375.00 metros cuadrados y una construcción total de 1,125.00 metros cuadrados.

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 3 fracciones XLV, LXVII / 11, fracción XII Y XXXI, 102 primer párrafo, 138 fracción I, incisos a), 228, 399, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3-fracción II, 156, 157, 158, 159, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículos 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, y las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II. Que atento al antecedente presentado, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Multifamiliar (06-seis unidades de vivienda tipo departamento), tal y como se señala en el propio apartado, por



tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor del solicitante y del análisis para obtener la autorización para someter bajo régimen en condominio vertical un multifamiliar (06-seis unidades de vivienda tipo departamento) tenemos que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de elegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, consecuentemente al contar con la autorización descrita, resulta **FACTIBLE** la presente solicitud y se entra al estudio de la misma, para la aplicación de los lineamientos correspondientes.

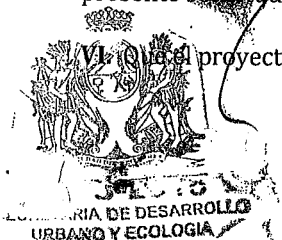
III. Que de acuerdo a la visita de **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría en fecha 02-dos de febrero del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita, se detecta un inmueble departamental multifamiliar, al cotejar el inmueble con los planos proporcionado no se detectan diferencias significativas, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV. Que el proyecto de edificación que se presenta es de **1,125.00** metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

ÁREA	ÁREA AUTORIZADA	TOTAL	DESGLOSE DE ÁREAS
Planta Baja	281.25 m2	281.25 m2	Acceso a estacionamiento cubierto para 12-cajones, escaleras, área jardinada y adoquín ecológico.
Planta alta	281.25 m2	281.25 m2	02-dos Departamentos cada uno con: sala, terraza cubierta, comedor, cocina, ½ baño, blancos, lavandería, 2-recamaras, baño y recamara principal con vestidor y baño. Escaleras
2 nivel	281.25 m2	281.25 m2	02-dos Departamentos cada uno con: sala, terraza cubierta, comedor, cocina, ½ baño, blancos, lavandería, 2-recamaras, baño y recamara principal con vestidor y baño. Escaleras
3 nivel	281.25 m2	281.25 m2	02-dos Departamentos cada uno con: sala, terraza cubierta, comedor, cocina, ½ baño, blancos, lavandería, 2-recamaras, baño y recamara principal con vestidor y baño. Escaleras
Total	1,125.00 m2	1,125.00 m2	

V. Ahora bien, que la presente solicitud para someter bajo régimen de propiedad en condominio vertical un multifamiliar (06-seis unidades de vivienda tipo departamento), se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 139 fracción III, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "**ARTÍCULO 3.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: ...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 Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: ...III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote: ...b) Multifamiliar vertical; ..." y dado que, el proyecto autorizado descrito en el apartado de antecedentes de esta resolución, consiste en una construcción de forma vertical con diversos aprovechamientos independientes (que albergan 06-seis unidades de vivienda tipo departamento), 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.

VI. Que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas para someter al Regimen de Propiedad en Condominio:



[Handwritten signature]



CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCION	AREAS M2.
Área total del terreno	375.000
Área total de construcción cubierta	1,125.000
Área total de construcción descubierta	445.200
Total de áreas privadas cubiertas y descubiertas	1 963.300
Área total de áreas privadas cubiertas	925.320
Departamentos	739.500
Terrazas asignadas a departamentos	61.800
Cajones de Estacionamiento asignados	124.020
Área total de áreas privadas descubiertas	37.980
Cajones de estacionamiento asignados	37.980
Área total de áreas comunes	606.900
Comunes cubiertas (circulación horizontal, vertical, vehicular, equipos y servicios, aleros)	199.680
Comunes descubiertas (jardín, azotea, huecos de instalaciones, circulación horizontal y vehicular)	407.220
Área de jardín (incluida en el área común descubierta)	31.60
Número total de áreas privadas	6 unidades
Número total de cajones de estacionamiento	12 cajones
Cajones totalmente cubiertos	4 caj.
Privados asignados	4 caj.
Comunes	0
Cajones semi-descubiertos	8 caj.
Cajones Cubiertos	8 caj.
Privados asignados	0
Comunes	0

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 02 al 02 de 02), presentados por el propio solicitante, por tanto son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

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 la presente resolución se **AUTORIZA SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN MULTIFAMILIAR, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **PASEO DE LAS ESTRELLAS N°. 151, 151-A, 151-B, 153,**



153-A Y 153-B EN LA COLONIA CUMBRES 5° SECTOR DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número **70) 58-248-003**; respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 375.00 metros cuadrados, donde previamente se autorizó una construcción de **1,125.00** metros cuadrados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 02 al 02 de 02), mismos que contienen la distribución de áreas privativas, comunes y demás aspectos que se grafican en los mismos, los cuales forman parte integrante de la presente resolución, y que fueron presentados y elaborados por el solicitante, su asesor o su representante legal, por lo que son su responsabilidad, los datos que se proporcionan en ellos.

TERCERO. - Deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, así como cualquier otra disposición legal que al caso corresponda, ya sea de ámbito municipal, estatal como federal.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 8447/2018, emitido por esta Secretaría, en fecha 12-doce de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo No. L-000088/2018, debidamente notificado al solicitante, en todo aquello que no se 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 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.

SEXTO. - Deberá constituirse el **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN MULTIFAMILIAR, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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.

SEPTIMO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **06-SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, 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, 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



Handwritten signature or initials.



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. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

DECIMO PRIMERO. Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente, - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Gustavo García Ibarra en su carácter de apoderado legal siendo las 09:00 horas del día 11 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA *[Signature]*
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE GUSTAVO GARCIA IBARRA
FIRMA *[Signature]*
IDENTIFICACIÓN INE

