



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:

**"BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A. I.B.M.,
BANREGIO GRUPO FINANCIERO, DESARROLLOS RGB S.A. DE C.V.",
CON DOMICILIO EN: BATALLON DE SAN PATRICIO N°411, PISO 27,
OFICINA 4, COLONIA VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

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:

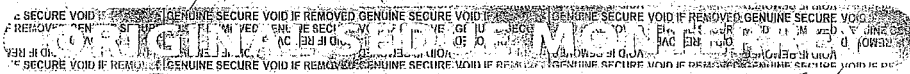
---En Monterrey, Nuevo León, a los 09-nueve del mes de Junio del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** El expediente administrativo No. **R-0006-21**, formado con motivo de la solicitud por la **C. LUCIA CATALINA GUERRA GUERRA**, en su carácter de tramitador del predio ubicado en **avenida ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO N°6200** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **(70)51-264-008**; acompañando copia simple de las escrituras públicas correspondientes; solicitud por la cual pretenden obtener el **RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 25-VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, el cual se desarrolla en una superficie total de 5,280.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,587.843 metros cuadrados, el solicitante anexa el siguiente:

ANTECEDENTE

UNICO. - Obra en el expediente copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 02-dos de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 15582/2021 y número de expediente administrativo L-000473-19, Autorizo las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN AL PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y MULTIFAMILIAR(25-VEINTICINCO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 51-264-008, con una superficie total de 5,280.00 metros cuadrados y una construcción autorizada de 13,587.843 metros cuadrados, ubicado en la Av. Antigo Camino a Villa de Santiago S/N, Colonia la Estanzuela 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 fracción I. XVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 202 fracciones V y X, 225, 228, 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 1, 3 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, 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 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.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 26 de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección se pudo constar que no se le está dando uso al predio, si corresponde lo existente en todos y cada una de sus partes con lo autorizado en el proyecto, si cuenta con estacionamiento tal y como se indica en el proyecto.

III.- Que el proyecto de edificación sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y con los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente.

IV.- En lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que sigue respetando los cajones de estacionamiento autorizados.

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 del **REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 25-VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70)51-264-008; el cual se desarrolla en una superficie total de 5,280.00 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 13,587.843 metros cuadrados.

SEGUNDO. - Una vez revisada la petición se detecta que el proyecto ingresado para SOMETER BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER DE HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 25-VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 47-CUARENTA Y SIETE UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y TERRAZAS, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII Y 139 FRACCION 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-000473-19, 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.

TERCERO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 4 al 4 de 4), 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:

CONCEPTO	UNIDAD
AREA TOTAL DEL TERRENO	5,280.000 M2
SUPERFICIE SOMETIDA A REGIMEN	5,280.000 M2
TERRENO GRUPO COMERCIO Y SERVICIOS	2,559.330 M2
TERRENO GRUPO RESIDENCIAL	2,720.670 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	13,587.843 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	3,533.730 M2
GRUPO COMERCIO Y SERVICIOS:	
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	3858.770 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA LOCALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	3568.430 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA LOCALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	3169.220 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA LOCALES Y SERVICIOS AGRUPADOS	399.210 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA DE BODEGAS INDIVIDUALES	290.340 M2
AREA TOTAL COMUN GRUPO CUBIERTA Y DESCUBIERTA	6825.114 M2
AREA TOTAL COMUN GRUPO CUBIERTA	5693.294 M2
AREA TOTAL COMUN GRUPO DESCUBIERTA	1131.820 M2
GRUPO RESIDENCIAL :	
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	4475.640 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA TORRE NORTE	1800.450 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA TORRE NORTE	1420.670 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA TORRE NORTE	379.780 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA Y DESCUBIERTA TORRE SUR	2553.690 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA CUBIERTA TORRE SUR	2189.880 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA TORRE SUR	363.81 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA CAJONES INDIVIDUALES	27.000 M2
AREA TOTAL PRIVATIVA DESCUBIERTA JARDINES INDIVIDUALES	94.500 M2

AREA TOTAL COMUN GRUPO CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1953.539 M2
AREA TOTAL COMUN GRUPO CUBIERTA	824.439 M2
AREA TOTAL COMUN GRUPO DESCUBIERTA	1129.100 M2
NUMERO TOTAL DE LOCALES COMERCIALES	47
NUMERO TOTAL DE BODEGAS INDIVIDUALES	21
NUMERO DE DEPARTAMENTOS	25
*NUMERO DE DEPARTAMENTOS TORRE SUR	15
*NUMERO DE DEPARTAMENTOS TORRE NORTE	10
NUMERO TOTAL DE CAJONES INDIVIDUALES	2
NUMERO TOTAL DE JARDINES INDIVIDUALES	7
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS GRUPO COMERCIO Y SERVICIOS	154
*NUMERO CAJONES ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS GRUPO COMERCIO Y SERVICIOS	144
*NUMERO CAJONES ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS GRUPO COMERCIO Y SERVICIOS	10
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS GRUPO RESIDENCIAL	41
*NUMERO CAJONES ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS GRUPO RESIDENCIAL	26
*NUMERO DE CAJONES ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS GRUPO RESIDENCIALES	15

CUARTO. - 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 04 al 04 de 04 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL Y COMERCIAL QUE ALBERGA 25-VEINTICINCO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 41-CUARENTA Y UN UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 06-SEIS TERRAZAS, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTO.

QUINTO. - Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000473-19 con número de oficio SEDUE 15582/2021 de fecha 02-dos de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, en todo aquello que no se oponga a la presente.

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 PARA 25-VEINTICINCO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, 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.



Handwritten signature or initials.



OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 25-VEINTICINCO UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO, sujetos al Régimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO. - 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.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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 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 PRIMERO. - 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 SEGUNDO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
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 Lucia Catalina Guerra Guerra siendo las 13:31 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 Arg. Lenin C. Guerra Guerra
FIRMA [Signature]

