



No. de Oficio: SEDUE 17338/2021  
Expediente Administrativo R-000011-21

**INSTRUCTIVO**

**AL REPRESENTANTE LEGAL DE BEAVERTEC S.A. DE C.V.**  
CON DOMICILIO EN CALZADA DEL VALLE, No. 400, INT. 1005,  
COLONIA DEL VALLE, 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 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, -----  
- **VISTO:** - El expediente administrativo No. **R-000011-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, por el C. MIGUEL ANGEL CANTU BARRIENTOS, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **BEAVERTEC SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quien acredita su personalidad y la existencia legal de dicha Sociedad, mediante Escrituras Públicas anexadas al presente expediente; y que dicha persona moral tiene su carácter de Propietario, respecto del inmueble ubicado en la calle **BARRETA, S/N, FRACCIONAMIENTO CUMBRECONDIDO 3º SECTOR**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 23-349-001; solicitud mediante la cual solicita someter bajo **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO PARA MULTIFAMILIAR (70-UNIDADES) Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS (2-UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, en el predio antes citado, con una superficie total de 5,138.752 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 17,439.482 metros cuadrados.

**ANTECEDENTE**

Presenta copia simple de Planos e Instructivo en el cual se autorizan la Licencias de Construcción (Obra nueva) y Uso de Edificación para Multifamiliar (70 departamentos) y 2 Oficinas, en solicitud a los expedientes catastrales 23-349-001, y expediente administrativo L-000188-19, emitido por esta Secretaría bajo el número de Oficio SEDUE 12846/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019.

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 fracción LXVII, 7, 11 fracción XII, 102 primer párrafo, 260, 401, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículo 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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 Municipal de Monterrey, y las disposiciones aplicables 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-000188-19, 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 dable la autorización de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 17,439.482 metros cuadrados.

IV.- De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 19 de marzo del 2021, al momento de la inspección se observa un inmueble de 5 niveles 2 sótanos con diseño tipo departamentos, sin uso al momento de la inspección, en proceso de acabados.

V.- 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 Secretaria 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 consideraciones de la presente resolución se autoriza **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 70-SETENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, con respecto al inmueble ubicado en **BARRETA, S/N, FRACCIONAMIENTO CUMBRECONDIDO 3° SECTOR**, de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral **(70) 23-349-001**, con una superficie total de 5,138.752 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 17,439.482 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 7 al 7 de 7), 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:

#### DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.

CUADRO DE AREAS	
AREA TOTAL DE TERRENO	5,138.752
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	17,439.482
AREA TOTAL DE DESPLANTE	1,774.054
AREA TOTAL LIBRE	3,364.698
AREA TOTAL DE JARDINES	693.300
NUMERO DE DEPARTAMENTOS	70
NUMERO DE OFICINAS	2
NUMERO DE CAJONES	193
NUMERO DE BODEGAS	90





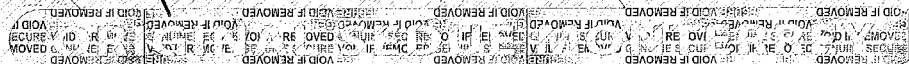
TABLA DE AREAS PRIVADAS (M2)		
	CUBIERTA	DESCUBIERTA
AREA TOTAL PRIVADA	10,670.920	594.830
AREA VEHICULAR	1,957.500	0.000
AREA DE BODEGAS	598.416	0.000
AREA DE DEPARTAMENTOS	7,907.006	505.648
AREA DE OFICINAS	207.998	89.182
TABLA DE AREAS COMUNES (M2)		
	CUBIERTA	DESCUBIERTA
AREA TOTAL COMUN	6,768.562	1,587.681
AREA VEHICULAR COMUN	648.000	0.000
AREA DE BODEGAS COMUN	128.856	0.000
AREA DE CIRCULACIONES HORIZONTAL	1,134.438	606.559
AREA DE CIRCULACIONES VERTICALES	204.099	0.000
AREA DE CIRCULACIONES VEHICULARES	4,248.986	0.000
AREA DE SERVICIOS	101.956	0.000
AREA DE AMENIDADES	302.227	981.122

**TERCERO.** - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se aprueban, encontrándose insertos en los planos anexos 1 de 7 al 7 de 7 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 70-SETENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

**CUARTO.** - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 12846/2019, emitido por esta Secretaría en fecha 18-dieciocho días del mes de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente administrativo No. L-000188/19, debidamente notificado al solicitante el 19-diecinueve días del mes de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, 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 **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 70-SETENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, 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 **70-SETENTA UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 02-DOS UNIDADES DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, sujetas 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 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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.** - 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 DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos Alberto Cento Cento siendo las 13:30 horas del día 08 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexs A. Melendez R.  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 117678

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Carlos Alberto Cento Cento  
FIRMA [Firma]