



No. de Oficio: SEDUE 15943/2021  
Expediente Administrativo R-000016-20

**INSTRUCTIVO**

A LOS CC. ANTONIO CLAUDIO ELOSUA MUGUERZA, GUILLERMO BARRAGAN TREJO, EMILIO LOZANO CAVAZOS, RAMIRO EVERARDO LOZANO CAVAZOS, ROGELIO CUEVA BARRERA, ROLANDO CUEVA BARRERA, JAIME TOUSSAINT ELOSUA, MARTHA IDALIA TREVIÑO GUAJARDO, LETICIA TREVIÑO GUAJARDO Y BBVA BANCOMER, S. A., U-CALLI CAPITAL, S. A. DE C. V., I.B.M. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER FIDEICOMISO F/26271-7.  
DOMICILIO: CALLE HIDALGO No. 523 NORTE, EN LA ZONA CENTRO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.  
**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 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000016-20**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 21-veintiuno de agosto del 2020-dos mil veinte, por los CC. Antonio Claudio Elosua Muguerza, Guillermo Barragan Trejo, Emilio Lozano Cavazos, Ramiro Everardo Lozano Cavazos, Rogelio Cueva Barrera, Rolando Cueva Barrera, Jaime Toussaint Elosua, Martha Idalia Treviño Guajardo y Bbva Bancomer, S.A., U-Calli Capital, S.A. de C.V. I.B.M. Grupo Financiero Bbva Bancomer Fideicomiso F/26271-7, propietarios del inmueble ubicado en la **AV. REVOLUCIÓN N° 2703-13 EN LA COLONIA LADRILLERA DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)15-001-105 (UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 5)**; solicitud mediante la cual pretenden obtener la autorización de **MODIFICACION AL PROYECTO (QUE CONSISTE EN LA REDUCCION DE LOS METROS DE CONSTRUCCION PREVIAMENTE AUTORIZADOS, DE 25,494.78 A 25,346.29) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 3,105.711 metros cuadrados donde fue previamente autorizada una construcción de 25,494.78 metros cuadrados, de los cuales solo se realizaron **25,346.29 metros cuadrados** construcción; presentando el solicitante el siguiente:

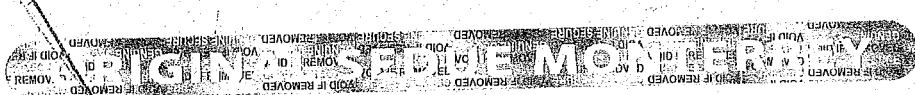
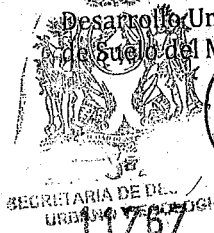
**ANTECEDENTE**

**UNICO.** Copias simples de Instructivo, Cartulina y Plano de fecha 07-siete de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, por los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, bajo el número de Oficio SEDUE 7044/2017 y número de Expediente Administrativo L-000166-17, autoriza las Licencias Municipales de Construcción y Uso de Edificación para Oficinas Administrativas y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados en la Unidad Privativa Maestra N° 5, con una construcción autorizada de 25,494.78 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, 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, 160, 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; y artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 17, 18 fracción III, 64,



94, 95, 96, 126 y 152 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Artículos 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, Artículo 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. De acuerdo a los documentos presentados, se tiene que el inmueble que nos ocupa cuenta con autorización para Oficinas Administrativas y 02-dos Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, tal y como lo señala el antecedente descrito en el propio apartado, por tanto se cuenta con un derecho adquirido que es reconocido a favor de los solicitantes y del análisis para obtener la modificación al proyecto reduciendo los metros cuadrados autorizados de 25,494.78 metros cuadrados a **25,346.29 metros cuadrados** tenemos que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y de acuerdo al Plano de Delegaciones 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 SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA** en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO 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 25-veinticinco de agosto del 2020-dos mil veinte, se hace constar que: aún no se da uso a la propiedad, ya se terminó con los trabajos de construcción, la estructura y distribución, así como las instalaciones si corresponden a un edificio de oficinas, si se habilitan las áreas para estacionamiento marcadas en los planos presentados, así como las áreas comerciales, la torre de oficinas y áreas comunes.

IV. Que el proyecto de edificación que se presenta consta de 25,346.26 metros cuadrados de construcción, distribuidos de la siguiente manera:

NUMERACION SOLICITADA	M2 AUTORIZADOS	M2 AUTORIZADOS EXISTENTES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO	2,805.11	2,821.98	2,821.98	Área de estacionamiento (86-ochenta y seis cajones), cisterna, cuarto de máquinas, vestíbulo, cubos de elevadores y escaleras.
MOTÓR LOBBY	2,806.76	2,688.16	2,688.16	Área de estacionamiento (58-cincuenta y ocho cajones), vestíbulo, cubo de elevadores, seguridad, administración, monitores, recepción, 02-dos salas de juntas, 08-ochos áreas de almacén, y 01-un local comercial.
ESTACIONAMIENTO 1	2,806.76	2,813.13	2,813.13	Área de estacionamiento (64-sesenta y cuatro cajones), vestíbulo, área de monitores, administración, comedor staff, baños, 10-diez áreas de almacén, cubo de elevadores, escaleras y 01-un local comercial.
ESTACIONAMIENTO 2	2,807.01	2,811.93	2,811.93	Área de estacionamiento (93-noventa y tres cajones), vestíbulo, cubo de elevadores y escaleras.
ESTACIONAMIENTO 3	2,807.01	2,811.93	2,811.93	Área de estacionamiento (83-ochenta y tres cajones), vestíbulo, cubo de elevadores, escaleras y subestación eléctrica.
1° NIVEL	1,547.01	1,561.83	1,561.83	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
2° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
3° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.



4° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
5° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
6° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
7° NIVEL	1,547.01	1,542.49	1,542.49	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
8° NIVEL	534.47	582.39	582.39	Área de oficinas, W.C. mujeres, W.C. hombres, cubos de elevadores, vestíbulo, escaleras, cubo eléctrico, sink y clima.
AZOTEA	98.59	0.00	0.00	--
<b>Total</b>	<b>25,494.78</b>	<b>25,346.29</b>	<b>25,346.29</b>	<b>2-DOS LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS CON ESTACIONAMIENTO PARA 384-TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CAJONES</b>

V. Que respecto a los lineamientos urbanísticos sigue cumpliendo con los que le fueron señalados en el antecedente ya descrito, por consistir en la modificación aludida, (reducción de los metros cuadrados de construcción, de 25,494.78 aprobados a **25,346.29**), de igual forma sigue cumpliendo con los cajones de estacionamiento que le fueron requeridos (ya que por norma le es requerido 345 cajones y el proyecto que se presenta y por el que se solicita la modificación, señala 384 cajones de estacionamiento dentro del predio).

VI. Ahora bien, por lo que hace al Régimen de Propiedad en Condominio que se requiere, la presente solicitud se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 3 fracción LXVII y 138 fracción I, incisos b) y c) 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 138. "**...zonas secundarias, las cuales se constituirán por los usos y destinos del suelo o aprovechamiento predominantes que determinen los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los que se deriven de este, estos aprovechamientos se clasifican como sigue: I. Según los usos del suelo en: ...b) Comercial; c) Servicios;...**" 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 oficinas administrativas y 02-dos locales comerciales y de servicios agrupados), 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.

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

<b>AREA TOTAL DEL TERRENO</b>	3,150.71	M2
<b>AREA NETA PARA EL CONDOMINIO</b>	3,105.71	M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA</b>	25,346.29	M2



<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA</b>	3,640.01	M2
<b>AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA</b>	16,069.10	M2
OFICINAS	9,773.44	M2
LOCALES COMERCIALES	529.67	M2
ALMACENES	480.49	M2
CAJONES ASIGNADOS	5,285.50	M2
<b>AREA TOTAL COMUN EXCLUSIVA CUBIERTA</b>	523.84	M2
BAÑOS	494.76	M2
PASILLO	29.08	M2
<b>AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	12,393.36	M2
CUBIERTA	8,753.35	M2
DESCUBIERTA	3,640.01	M2
<b>NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS</b>	51.00	UNIDADES
OFICINAS	31.00	UNIDADES
LOCALES	2.00	UNIDADES
ALMACENES	18.00	UNIDADES
<b>NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS</b>	384.00	CAJONES
<b>CAJONES PRIVADOS ASIGNADOS</b>	384.00	CAJONES

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 06 al 06 de 06), 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 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 considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **MODIFICACION AL PROYECTO (QUE CONSISTE EN LA REDUCCIÓN DE LOS METROS DE CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE AUTORIZADOS, DE 25,494.78 A 25,346.29) Y SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la AV. REVOLUCIÓN N° 2703-13 EN LA COLONIA LADRILLERA DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número 70) 15-001-105 (UNIDAD PRIVATIVA MAESTRO 5); el cual tiene una superficie de 3,105.711 metros cuadrados, donde fue previamente autorizada una construcción de 25,494.78 metros cuadrados de los cuales se autoriza su modificación a **25,346.29 metros cuadrados** de construcción.

**SEGUNDO:** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de



**las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
4. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 384 cajones de Estacionamiento que se indican en los planos del proyecto presentado.
5. Deberá conservar la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

B. Las obligaciones impuestas que se contienen en esta resolución se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos 01 de 06 al 06 de 06, la cual queda debidamente autorizada y forma parte integrante de esta resolución.

C. Sigue vigente la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número expediente administrativo L-00166-17, por la que autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACION PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 15-001-105, ubicado en la Avenida Revolución No. 2703-13 en la Colonia Ladrillera de esta Ciudad, por lo que deberá seguir dando cumplimiento a los lineamientos y obligaciones que se señalaron en la misma, en lo que no se oponga a lo señalado mediante la presente resolución.

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 06 al 06 de 06), 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 que fueron presentados por el propio solicitante, por tanto, son responsabilidad de este y/o asesor, la información proporcionada en los mismos.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** Deberá constituirse el **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL QUE ALBERGA OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, 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.

**SEXTO:** 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.

**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 02 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS que se autorizan**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

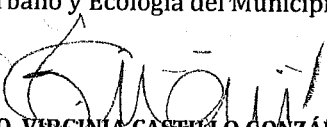
**OCTAVO:** Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, 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.

**NOVENO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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.

**DECIMO:** El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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

**DECIMIO SEGUNDO:** 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 y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Mirna Peña Garza siendo las 09:14 horas del día 11 del mes de Junio del 2021.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 117678

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Mirna Peña Garza  
FIRMA [Firma]