



No. de Oficio: SEDUE 16461/2021
Expediente Administrativo R-000020-21

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
DENOMINADA AA 2016 FUNDADORES S.A.P.I. DE C.V.
DOMICILIO EN: CALLE PEÑOLÉS NO. 1517, COLONIA MARIA LUISA
MONTERREY, 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 11-once días del mes de junio del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El para resolver el expediente administrativo No. **R-000020-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el Representante Legal de la Sociedad denominada AA2016 FUNDADORES S.A.P.I DE C.V., propietario, quien acredita su personalidad mediante escrituras y demás documentación anexadas al presente expediente, respecto de los inmuebles ubicados en la calle Rio Parana N° 5700 del Fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 2da Etapa, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral 70) 20-155-010,-20-155-380,20-155-104 y 20-155-105; solicitud mediante la cual solicita **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL /QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 133 (CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de terreno de **32,453.91 m2** (lote 010= 14,591.07 m2, lote 380= 5,738.35 m2, lote 104=8,123.50 m2, lote 105=4,000.99 m2). resultando un área a someter bajo Régimen en Condominio Vertical de **7,647.21 m2** (lote 001= 7,416.53 m2 + porción del lote 105= 230.68 m2), con una construcción total de 37,019.926 metros cuadrados, de los cuales **7,647.21 m2** metros cuadrados se someterán a Régimen en Condominio Vertical. Encontrándose los siguientes:

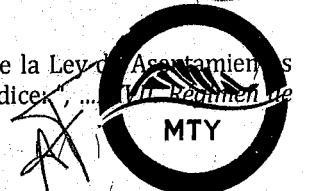
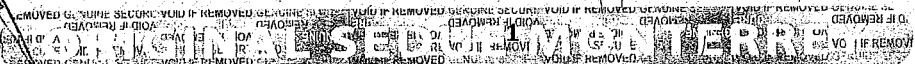
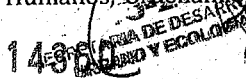
ANTECEDENTES

UNICO: El interesado anexa copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 22-veintidos de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 15900/2021 y número de expediente administrativo L-000209-20, Autorizo las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN(AMPLIACION) PARA MULTIFAMILIAR(133-CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto de un polígono con superficie de **7,647.21 metros cuadrados** conformada de lote 41-472-001= 7,416.53 metros cuadrados y porción del lote 105= 230.68 metros cuadrados), resultante de la aprobación del Fraccionamiento Privada Fundadores, 2do. Sector de Monterrey N.L. y que deriva de una superficie mayor de 32,453.91 metros cuadrados (procedente de los lotes 20-155-010, 20-155-380, 20-155-104, 20-155-105, sin considerar el área municipal de 1,006.93 metros cuadrados); con una construcción autorizada de 37,019.91 metros cuadrados, ubicados COLINDANDO AL SUR DE LA AVENIDA PLAZA VERANO N° 5700, EN EL FRACCIONAMIENTO PRIVADA FUNDADORES, 2DO. SECTOR 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 esta 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 7, 11 fracción XII, 102 primer párrafo, 228, 260, 401, 402 transitorios Segundo y Tercero 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, Artículo 16 Fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 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 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: "...



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 puesto a consideración 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.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 04 de Junio del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección se pudo constar que la torre uno se encuentra terminada con uso de multifamiliar, la torre dos en etapa de losas y columnas, la torre tres aún no se inicia en su construcción, la construcción existente si corresponde a lo referido en el plano del proyecto y el uso de áreas, se respetan los m2 de construcción, niveles, accesos, áreas libres, estacionamiento, el estacionamiento de torre uno y torre dos está terminado, el estacionamiento de la torre tres aún no se inicia.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 37,019.926 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

CUADRO DE AREAS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION (TORRES I, II, III)		
NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES PARA REGIMEN
SOTANO 5	473.486	473.486
SOTANO 4	1,595.710	1,595.710
SOTANO 3	1,685.210	1,685.210
SOTANO 2	2,146.369	2,146.369
SOTANO 1	3,204.423	3,204.423
NIVEL 01	3,296.080	3,296.080
NIVEL 02	3,227.204	3,227.204
NIVEL 03	3,227.372	3,227.372
NIVEL 04	3,227.372	3,227.372
NIVEL 05	1,518.971	1,518.971
NIVEL 06	1,433.612	1,433.612
NIVEL 07	1,433.612	1,433.612
NIVEL 08	1,433.612	1,433.612
NIVEL 09	1,433.612	1,433.612
NIVEL 10	1,433.612	1,433.612
NIVEL 11	1,437.022	1,437.022
NIVEL 12	1,391.775	1,391.775
NIVEL 14	963.599	963.599
NIVEL 15	1,259.501	1,259.501
NIVEL 16	1,024.460	1,024.460
NIVEL 17	173.312	173.312
TOTAL	37,019.926	37,019.926

Multifamiliar con 133-ciento treinta y tres unidades de vivienda tipo departamento distribuidas en 3 Torres (TORRE I, TORRE II Y TORRE III) y Estacionamiento para 328-cajones , Cuenta con áreas recreativas, gimnasio, alberca, canchas.

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en 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: "...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 áreas y bienes de uso común de un inmueble que comparten necesarios para el uso y disfrute". 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 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 **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 133 (CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, con respecto de los inmuebles ubicados en la calle Rio Parana N° 5700 del Fraccionamiento Privada Fundadores 2° Sector 2da Etapa, de este municipio, el cual cuenta con una superficie de terreno de 32,453.91 metros cuadrados, resultando una área a someter bajo Régimen en Condominio Vertical de 7,647.21 metros cuadrados, con una construcción total de 37,019.926 metros cuadrados; de los cuales 7,647.21 m2 metros cuadrados se someten al Régimen en Condominio Vertical.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 15 al 15 de 15), mismos que contienen la distribución de las áreas privadas, áreas comunes, cajones de estacionamiento, áreas cubiertas, áreas descubiertas 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:

CUADRO GENERAL DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL	UNIDAD
CONCEPTO	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO	7,647.217 M2
SUPERFICIE NETA PARA EL CONDOMINIO	7,647.217 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	37,019.926 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	5,486.579 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	25,914.037 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA:	24,697.595 M2
DEPARTAMENTOS	19,306.217 M2
BALCONES Y TERRAZAS	1,338.084 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	3,456.000 M2
BODEGAS INDIVIDUALES	597.294 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	0.000 M2
AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	1,216.442 M2
BALCONES Y TERRAZAS	527.942 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	243.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	445.500 M2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	16,584.469 M2
CUBIERTA	12,322.332 M2
DESCUBIERTA	4,262.137 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	307
TORRE I 45 DEPTOS.	
TORRE II 42 DEPTOS.	133
TORRE III 46 DEPTOS.	
BODEGAS PRIVADAS INDIVIDUALES	156
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	18
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS	328
TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS	260
PRIVADOS ASIGNADOS	256
PRIVADOS INDIVIDUALES	0
COMUNES	4
TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS	68
PRIVADOS ASIGNADOS	33
PRIVADOS INDIVIDUALES	18
COMUNES	17



TERCERO. - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 15 al 15 de 15 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 133 (CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO. Mismos que fueron presentados y elaborados por el propio solicitante, por lo que son su responsabilidad quedando debidamente autorizados y forman parte integrante de la presente resolución.

CUARTO. - Así mismo quedan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el expediente administrativo L-000209-20 con número de oficio SEDUE 15900/2021 de fecha 22-veintidos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no 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 VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 133 (CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO,** así/como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 15 al 15 de 15 como parte anexa e integrante a la presente autorización, 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.

SEPTIMO. - La presente resolución y los planos anexos 1 de 15 al 15 de 15 deberán 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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 133 (CIENTO TREINTA Y TRES UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**

NOVENO. - 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.

DECIMO. - 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 PRIMERO. - 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.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

**ARQ. VIRGENIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



SECRETARIA DE
URBANO Y E

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Francisco Javier Hernandez Tello siendo las 14:14 horas del día 17 del mes de JUNIO del 2020.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Francisco Javier Hernandez Tello
FIRMA [Signature]

