



No. de Oficio: SEDUE/16308/2021  
Expediente Administrativo R-000021-21

**INSTRUCTIVO**

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA CIBANCO S.A.  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO DE  
DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: AV. LÁZARO CÁRDENAS 2321 Mezzanine Local 1,  
San Pedro Garza García N.L.  
P R E S E N T E . -**

*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 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----  
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. R-000021-21, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Eduardo Mahuad Cavazos en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **CIBANCO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO DE DESARROLLOS Y ENTRETENIMIENTO SONOMA, S.A. DE C.V.**, propietaria del inmueble ubicado en la calle Privada Sonoma B N° 5800-03, Fracc. Club Sonoma Residencial, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral (70) 41-463-008; solicitud mediante la cual solicitan **LA CONSTRUCCION (MODIFICACION DEL PROYECTO), USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) EN MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO**, en el predio ante citado, que cuenta con una superficie de 3,246.91 m2, una construcción autorizada de 34,286.05 metros cuadrados, un área por modificar de 932.88m2, resultando un total de construcción de 35,218.93 m2. Encontrándose los siguientes:

**ANTECEDENTES**

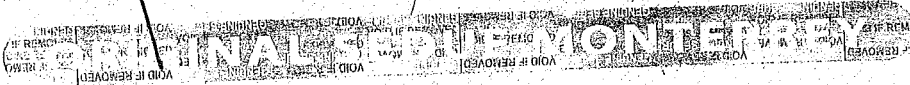
**UNICO.** - El interesado anexa copia simple de Instructivo y Planos que contiene la resolución de fecha 30-treinta de Octubre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el número de Oficio SEDUE 8671/2018 y número de expediente administrativo **L-242/2018**, Autorizo las **LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y DE USO DE EDIFICACION PARA MULTIFAMILIAR (100-CIEN DEPARTAMENTOS)**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 41-463-008, con una superficie total de 3,246.91 metros cuadrados y una construcción autorizada de 34,286.05 metros cuadrados, ubicado en la Privada Sonoma B, N° 5800-03, en el Fraccionamiento Club Sonoma Residencial, 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 3 fracciones XII y LXVII, 11 fracción XII, 102, primer párrafo, 139 fracción III, inciso b), 402, 403, Transitorios primero, segundo, tercero y noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 163 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 1 fracciones I a VI, 2 fracciones IX, 18 fracción III y IX, 25, 29 BIS, 30, 94, 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.



13594



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: "...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, 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, resulta dable entrar al estudio de la presente solicitud, así como lo gráfico y tablas trazadas y descritos en los planos respectivos.

III.- La Modificación del proyecto, consiste en que aumenta los metros cuadrados de 34,286.05 a 35,218.93m<sup>2</sup>.

IV.- El interesado presenta los siguientes documentos y dictámenes:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-J/R-183/2021 de fecha 14-catorce de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emite las medidas de prevención de riesgos y de seguridad, así como las que se deberán implementar durante la etapa de construcción, respecto al Proyecto de Construcción de Multifamiliar con 100 unidades habitacionales tipo departamento, ubicado en la Privada Sonoma B, número 5800-03, Fraccionamiento Club Sonoma Residencial en el Municipio de Monterrey N.L.; que se deberán implementar en el predio en cuestión, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, en consecuencia será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Acompaña escrito y Memoria de Calculo Estructural, mediante el cual el Ingeniero Federico Alba González, con cédula profesional 4818139, se manifiesta como Asesor Estructural de la construcción ubicada en la Privada Sonoma B N° 5800-3 Fraccionamiento Club Sonoma Residencial en el municipio de Monterrey N.L., identificado con el expediente catastral 41-463-008.
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha Abril del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la empresa "Geotechia de Monterrey.", firmada por el Ingeniero Jorge Sanvicente Sánchez, con cédula profesional 1114748.
- Estudio de Riesgos de Impacto Geológico y Estabilidad de Taludes con fecha de 31-treinta y uno de marzo del 2021-dos mil veintiuno, realizado por el Ingeniero Hortensia Elvira León Plata, con cédula profesional 1535287 y 1535288, del cual se manifiesta como responsable mediante escrito anexo al mismo.
- Estudio de Impacto Vial de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres.
- Estudio Hidrológico de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la empresa "Ingeniería Urbana y Asociados.", firmada por el Ingeniero Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional 9758690.

#### V.- ALINEAMIENTO VIAL

El proyecto deberá respetar el siguiente alineamiento vial de acuerdo a los antecedentes:

a) Para la calle Privada Sonoma deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

Esta Secretaría emitió alineamiento vial de

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la visita a un no se da uso a la propiedad, aun se realizan trabajos de construcción, ya en algunas áreas en acabados, otras en obra gris, la distribución así como las instalaciones encontradas si corresponden a un edificio de departamentos, se pudo constar que solo se ha edificado el área de la torre entre los ejes 2 y 5' faltando solo por construir los



pretilos e instalaciones en el área de la azotea, aún no se ha iniciada con la construcción de las áreas para estacionamiento ejes 5' al 10.

VII.- Que el Proyecto de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción Solicitado CUMPLE con los lineamientos urbanísticos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente de acuerdo al siguiente cuadro:  
Superficie a Dictaminar: **3,246.91 metros cuadrados.**

	NORMA	PROYECTO		OPINION
		COEF.	M2	
COS(Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70 UNIDAD PRIVATIVA 3	2,272.84	2,262.92	Si cumple
CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.5 111,636.61 M2 TOTALIDAD DEL TERRENO	167,454.915	75,163.14	Si cumple
LIBRE	0.30 UNIDAD PRIVATIVA 3	974.07	983.99	Si cumple
CAV(Coeficiente de Área Verde)	0.15 UNIDAD PRIVATIVA 3	87.04	568.46	Si cumple

VIII.- En cuanto al Estacionamiento sigue cumpliendo de acuerdo a los antecedentes presentados:

ESTACIONAMIENTO	Normatividad /	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
MULTIFAMILIAR	3 CAJONES POR VIV	VIV.X 2.3= 230 CAJONES		SI CUMPLE
<b>TOTAL</b>		<b>230-CAJONES</b>	<b>267-CAJONES</b>	

VIII.- Por lo anterior, deberá respetar lo señalado 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: *"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"*. Así mismo, deberá observar las disposiciones aplicables de la Ley de Propiedades en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

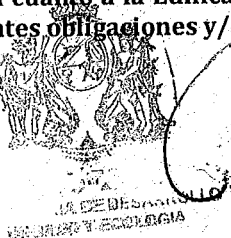
Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, la suscrita Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA**

**PRIMERO. - SE AUTORIZA LA CONSTRUCCION (MODIFICACION DEL PROYECTO), USO DE EDIFICACION (AMPLIACION) EN MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADO Y SOMETER BAJO RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL UN EDIFICIO DE CARÁCTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO, en el predio ubicado en la calle Privada Sonoma B N° 5800-03, Fracc. Club Sonoma Residencial de esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 41-463-008, con que cuenta con una superficie de 3,246.91 metros cuadrados; una construcción autorizada de 34,286.05 metros cuadrados, un área por modificar de 932.88 metros cuadrados, resultando un total de construcción de 35,218.93 metros cuadrados.**

**SEGUNDO. - Deberá cumplir con las siguientes obligaciones y lineamientos:**

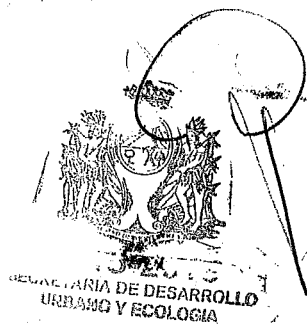
**A. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**



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 de respetar el uso de edificación de acuerdo a los antecedentes presentados para **MULTIFAMILIAR (100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO)**, en el predio en cuestión.
4. 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.
5. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto autorizado.
6. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 165- cajones de Estacionamiento que requiere como mínimo y presenta 184-cajones y 12-cajones para discapacitados, tal y como los indican en los planos del proyecto presentado.
7. Deberá conservar a 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.
8. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
9. **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.**
10. 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.
11. **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.**
12. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**TERCERO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (01 de 08 al 08 de 08), 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 cuyos cuadros de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE AREAS	
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
AREA NETA DE TERRENO	3,246.910 M2
<b>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA</b>	<b>35,218.930 M2</b>
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	4,709.924 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	22,751.559 M2
<b>AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA</b>	<b>22,134.204 M2</b>
DEPARTAMENTOS	16,475.349 M2
TERRAZAS ASIGNADAS	2,672.634 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	2,637.720 M2
BODEGAS ASIGNADAS	224,236 M2





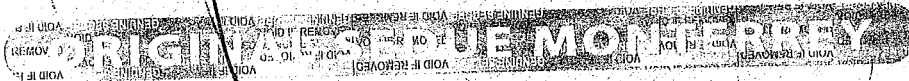
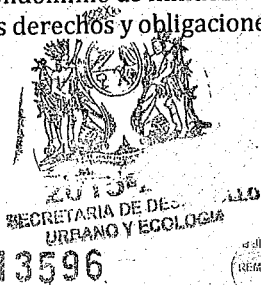
BODEGAS INDIVIDUALES	124,265 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	0.00
<b>AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA</b>	<b>617,355 M2</b>
TERRAZAS/ASIGNADAS	0.000
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	546,210 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	71,145 M2
<b>AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>17,177,295 M2</b>
AREA COMUN CUBIERTA	13,084,726 M2
AREA COMUN DESCUBIERTA	4,092,569 M2
<b>NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS</b>	<b>120</b>
DEPARTAMENTOS	100
BODEGAS INDIVIDUALES	15
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO INDIVIDUALES	5
<b>NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS</b>	<b>267</b>
<b>TOTAL DE CAJONES CUBIERTOS</b>	<b>211</b>
PRIVADOS ASIGNADOS	192
PRIVADOS INDIVIDUALES	0
COMUNES	19
<b>TOTAL DE CAJONES DESCUBIERTOS</b>	<b>56</b>
PRIVADOS	45
COMUNES	11

**CUARTO.** - Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000242-18 con número de oficio SEDUE 8671/2018 de fecha 30-treinta de Octubre del 2018-dos mil dieciocho.

**QUINTO.** - 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 08 al 08 de 08) del Proyecto de MODIFICACION AL PROYECTO Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, mismos que fueron presentados y elaborados por el solicitante y/o su representante legal, por lo que son su responsabilidad, los datos que proporciona en ellas.

**SEXTO.** - 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.

**SEPTIMO.** - Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**, 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.

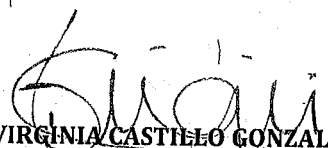

**OCTAVO.** - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **100-CIEN UNIDADES DE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL**.

**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.

**OCTAVO.** - 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.

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

**DECIMO.** - 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.

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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Edgardo Mahuad Cavares y ser apoderado legal AGG  
las 10:24 horas del día 27 del mes de Mayo del 2021 siendo

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera  
FIRMA [Handwritten Signature]  
No. DE GAFETE 117028

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE EDUARDO MAHUAD CAVARES  
FIRMA [Handwritten Signature]