



No. de Oficio: SEDUE16188/2021
Expediente Administrativo R-000022-20

INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA PLAZAS CONTEMPORANEAS, S.A. DE C.V. Y SAYCO CAPITAL GROUP, S.A. DE C.V. DOMICILIO EN: RIO TAMAZUNCHALE N° 330 NTE., 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 12-doce días del mes de mayo del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El para resolver el expediente administrativo No. **R-000022-20**, formado con motivo de la solicitud presentada por el apoderado y/o representante legal de Plazas Contemporáneas S.A. de C.V. y Sayco Capital Group S.A. de C.V., en su carácter de propietarias, quienes acreditan su personalidad mediante escrituras y demás documentación anexadas al presente expediente, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, Colonia Cumbres 4º Sector, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral (70) 23-246-038, 23-246-039 y 23-246-040; solicitud mediante la cual solicita **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR 04-CUATRO DEPARTAMENTOS Y 48-CUARENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES**, respecto del inmueble antes citado, los cuales cuentan con una superficie de terreno de Lote 038 = 391.16metros cuadrados, Lote 039 = 396.39metros cuadrados, lote 040 =609.62metros cuadrados, resultando una superficie total de terreno de 1,397.17 metros cuadrados, con un área a someter bajo Régimen en Condominio Vertical de 7,208.44metros cuadrados. Encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

UNICO: Presenta copias simples de Instructivo, Cartulina y Plano en el-cual se Autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, Construcción y Uso de Edificación para (48) Locales Comerciales tipo Tiendas de Especialidades y Multifamiliar (04 departamentos), con una construcción autorizada de 7,208.44 metros cuadrados, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, bajo el número de Oficio SEDUE 3968/2017 y número de Expediente Administrativo L-427-16 de fecha 05-cinco de enero de 2017-dos mil diecisiete.

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, 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.- 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 propiedad 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 de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 07-siete de Diciembre del 2020-dos mil veinte se hace constar que: Al momento de la visita se observa un inmueble tipo edificio de 5 niveles de altura y 3 estacionamientos subterráneos destinado a locales y departamentos en acabados y adecuaciones finales, al cotejar la construcción existente al momento de la inspección con respecto al proyecto a los planos autorizados, no se detectan diferencias significativas. El inmueble si cuenta con los espacios destinados para cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 7,208.44 metros cuadrados.

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 PARA MULTIFAMILIAR 04-CUATRO DEPARTAMENTOS Y 48-CUARENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES**, con respecto a los inmuebles ubicados en la Avenida Paseo de los Leones, Colonia Cumbres 4º Sector, en esta Ciudad, e identificados con el número de expediente catastral (70) 23-246-038, 23-246-039 y 23-246-040, los cuales cuentan con una superficie de terreno de Lote 038 = 391.16metros cuadrados, Lote 039 = 396.39metros cuadrados, lote 040 =609.62metros cuadrados, resultando una superficie total de terreno de **1,397.17 metros cuadrados**, con un área a someter bajo Régimen en Condominio Vertical de 7,208.44metros cuadrados, con una construcción total de 7,208.44 metros cuadrados.

SEGUNDO.- En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 3 al 3 de 3), 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:

DESGLOSE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO.

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA TOTAL DEL TERRENO	1,397.17	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	7,208.44	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	582.32	M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	3,572.42	M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	3,572.42	M2
LOCALES	2,730.00	M2
DEPARTAMENTOS	734.00	M2
CAJONES ASIGNADOS A LOCALES	0.00	UNIDADES
CAJONES ASIGNADOS A DEPARTAMENTOS	108.00	UNIDADES





CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	0.00	UNIDADES
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	0.00	M2
TOTAL DE AREA COMUNES	4,218.34	M2
COMUNES CUBIERTAS	3,636.02	M2
COMUNES DESCUBIERTAS	582.32	M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	52.00	UNIDADES
LOCALES	48.00	UNIDADES
DEPARTAMENTOS	4.00	UNIDADES
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	107.00	CAJONES
CAJONES CUBIERTOS	96.00	CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS	8.00	CAJONES
PRIVADOS INDIVIDUALES	0.00	CAJONES
COMUNES	88.00	CAJONES
CAJONES DESCUBIERTOS	11.00	CAJONES
PRIVADOS ASIGNADOS O PRIVADOS	0.00	CAJONES
PRIVADOS COMUNES	11.00	CAJONES

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 3 al 3 de 3 del Proyecto de **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR 04-CUATRO DEPARTAMENTOS Y 48-CUARENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES**, 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 Oficio número **No. SEDUE 3968/2017 dentro del Expediente Administrativo L-427-16** de fecha **05-cinco de enero de 2017-dos mil diecisiete**, 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 PARA MULTIFAMILIAR 04-CUATRO DEPARTAMENTOS Y 48-CUARENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES**, así como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 3 al 3 de 3 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 3 al 3 de 3 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 PARA MULTIFAMILIAR 04-CUATRO DEPARTAMENTOS Y 48-CUARENTA Y OCHO LOCALES COMERCIALES TIPO TIENDA DE ESPECIALIDADES**.

[Handwritten signature]



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

DECIMO 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. Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.

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



SECRETARIA DE D.
URBANO Y ECOLOGIA

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Hugo Juan Salazar Coronado siendo las 09:56 horas del día 14 del mes de Mayo del 2020 2021-dosmilveinti

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis A. Meléndez R.
FIRMA [Handwritten Signature]
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE HUGO JUAN SALAZAR C
FIRMA [Handwritten Signature]