



No. de Oficio: SEDUE 17085/2021
Expediente Administrativo R-000031-21

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA BANCO ACTINVER S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER FIDEICOMISO N° 4972 DOMICILIO: ROBERTO GARZA SADA N° 130 PISO 4 COL. RESIDENCIAL CHIPINQUE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA N.L. 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 30-treinta días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno.-----
---**VISTO.** - El expediente administrativo No. **R-000031-21**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Representante y/o Apoderado Legal de la sociedad denominada Banco Actinver Fideicomiso No. 4972, en su carácter de Fiduciaria, quien acredita su personalidad mediante escrituras y demás documentación anexadas al presente expediente, respecto del inmueble ubicado en Francisco I. MADERO N° 148, Zona Centro, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 01-027-021; solicitud mediante la cual solicita **SOMETER BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 176-CIENTO SETENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie de terreno de **2,144.84** metros cuadrados, con una construcción total de **23,385.05 metros cuadrados**, Encontrándose los siguientes:

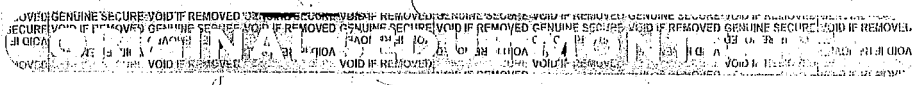
ANTECEDENTES

UNICO: Obra en archivos de esta Secretaria el expediente administrativo **L-000158-20**, en el cual mediante el Oficio SEDUE 15126/2020 de fecha 11-once de Noviembre del 2020-dos mil veinte, se Autorizó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES MULTIFAMILIAR CON 176-CIENTO SETENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio identificado con el Expediente Catastral Número 70) 01-027-021, con una superficie total de 2,144.84 metros cuadrados y una construcción autorizada de **23,385.05 metros cuadrados**, ubicado en la Av. Francisco I. Madero N° 148, Zona Centro 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,

SECRETARÍA DE
DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
17014



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 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 11 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, al momento de la inspección se pudo constar que no se le está dando uso al predio, el avance que lleva de construcción si corresponde al plano presentado como se indica en el proyecto.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 23,385.05 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

NIVELES	M2 AUTORIZADOS	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	2,101.08	2,101.08	RECEPCIÓN LOBBY MULTIFAMILIAR, ANDEN DE SERVICIO, 10-LOCALES COMERCIALES, PASILLO DE SERVICIO, INSTALACIONES, AREA PARA CISTERNA, CONTENEDORES DE BASURA, AREA DE MEDIDORES, TRANSFORMADORES, BAÑOS, CTO. ELECTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES. ACCESO AL ESTACIONAMIENTO (RAMPAS)
1° NIVEL	1,989.11	1,989.11	06-LOCALES COMERCIALES, FODD COURT, ESCALERAS Y ELEVADORES. AREA DE DESCARGA, RAMPAS Y ESTACIONAMIENTO PARA 29-CAJONES (08-OCHO PARA DISCAPACITADOS).
NIVEL 2	2,002.83	2,002.83	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 60-CAJONES, RAMPAS, CTO. ELECTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 3	2,002.83	2,002.83	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 60-CAJONES, RAMPAS, CTO. ELECTRICO ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 4	2,002.83	2,002.83	AREA DE ESTACIONAMIENTO 61-CAJONES, RAMPAS, AREA DE ALMACEN PARA DEPARTAMENTOS, CTO. ELECTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 5	1,007.78	1,007.78	AREA DE DEPARTAMENTOS (08-UNIDADES), AREA DE AMENIDADES (SALA DE VISITAS, GIMNASIO, AREA DE JUEGOS INFANTILES, CANCHA MULTIUSOS, GIMNASIO EXTERIOR, AREA DE PIC NIC, BAÑOS, ASADORES), CTO. ELECTRICO, ESCALERAS Y ELEVADORES.
NIVEL 6	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 7	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 8	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS / (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 9	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 10	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS



NIVEL 11	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 12	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 13	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 14	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 15	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 16	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
NIVEL 17	1,018.96	1,018.96	AREA DE DEPARTAMENTOS (14-UNIDADES), PASILLO, CTO. ELECTRICO, LOBBY ELEVADORES Y ESCALERAS
AZOTEA	51.07	51.07	AREA DE AZOTEA, ESCALERAS Y ELEVADORES
TOTAL	23,385.05	23,385.05	MULTIFAMILIAR(176-DEPARTAMENTOS), 16-LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y ESTACIONAMIENTO PARA 210-CAJONES(08-OCHO PARA DISCAPACITADOS)

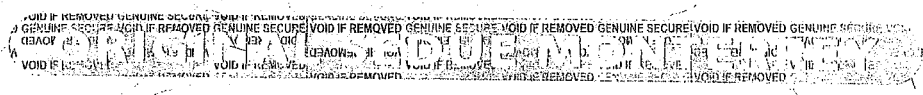
V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 3 fracción LXVII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen 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 REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y HABITACIONAL QUE ALBERGA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR CON 176-CIENTO SETENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, con respecto al inmueble ubicado en Francisco I. MADERO N° 148, Zona Centro, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 01-027-021, el cual cuenta con una superficie de terreno de **2,144.84** metros cuadrados, con una construcción total de **23,385.05** metros cuadrados, los cuales se someten a Régimen en Condominio Vertical.

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

CONCEPTO	UNIDAD
AREA TOTAL TERRENO	2,144.84 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	23,385.05 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	1,483.54 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA Y DESCUBIERTA	24,868.59 M2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	14,629.36 M2
DEPARTAMENTOS	10,628.87 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2,824.10 M2
LOCALES	1,176.39 M2
AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	0.00 M2
AREA TOTAL COMUN	10,239.23 M2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	8,755.69 M2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	1,483.54 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	402
DEPARTAMENTOS	176
LOCALES	16
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	210

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 7 al 7 de 7 del Proyecto de **REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER DE HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL, QUE ALBERGA UN EDIFICIO CON 176-CIENTO SETENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS,** 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. - Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000158-20 con número de oficio SEDUE 15126/2020 de fecha 11-once de noviembre del 2020-dos mil veinte, en todo aquello que no se oponga 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 UN EDIFICIO DE CARACTER HABITACIONAL Y COMERCIAL QUE ALBERGA 176- UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y ESTACIONAMIENTO,** así como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 7 al 7 de 7 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 7 al 7 de 7 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 los **176-CIENTO SETENTA Y SEIS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 16-DIECISEIS UNIDADES DE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.**

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


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos siendo las 15:30 horas del día 06 del mes de Septiembre del 2020 del 2021

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Alexis Arino Mendez Rivera
FIRMA Alexis
No. DE GAFETE 117678

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Carlos Lozano Paulin
FIRMA [Signature]

