



INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE: "PROMOTORA DE INVERSIÓN DELTACK II S.A. DE C.V." CON DOMICILIO EN: AV. ALFONSO REYES N° 11 PISO 09, COLONIA VÍA CORDILLERA, SANTA CATARINA, NUEVO LEÓN.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible 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 13-Trece días del mes de Junio del año 2022-dos mil veintidós. ---VISTO. El expediente administrativo No. R-000010-21, formado con motivo de la solicitud presentada por los C.C. Federico Garza Santos y Marcela Alejandra Aguilar Flores, representantes legales de "PROMOTORA DE INVERSIÓN DELTACK II S.A. DE C.V." , en su carácter de fiduciaria del predio ubicado en la CALLE WASHINGTON N°1414 en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-078-010; lo cual acredita mediante la documentación idónea que se anexa a la presente solicitud por la cual pretenden obtener el PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON (254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO) UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS AGRUPADOS el cual se desarrolla en una superficie total de 4,353.29 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 47,279.29 metros cuadrados de los cuales solo se construyeron 44,823.47 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

PRIMERO.- Obra en los archivos de esta secretaria copia de planos (1 de 6 al 6 de 6) y copia de Instructivo mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizo bajo el número de expediente L-000286-19, oficio número SEDUE 13365/2020 de fecha 18-dieciocho de febrero del año 2020-dos mil veinte AUTORIZAN, las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR (254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), (18-DIECIOCHO) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS, respecto del inmueble ubicado en la calle Washington s/n en la zona centro de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral (70) 05-078-010, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 4,353.29 metros cuadrados, donde existe una construcción previamente autorizada de 363.84 metros cuadrados y se pretende realizar una ampliación de construcción 46,915.45 metros cuadrados, que genera un total de 47,279.29 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Obra en los archivos de esta secretaria copia simple de Planos (1 de 7 al 7 de 7) y copia de Instructivo mediante oficio SEDUSO 18536/2022 con número de expediente L-000043-22 de fecha 08-ocho de abril del año 2022-dos mil veintidós emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible donde se AUTORIZAN, las LICENCIAS MUNICIPALES DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el inmueble ubicado en la calle Washington No. 1414 en la zona centro de esta Ciudad, e identificado con el número (70) 05-078-010; el cual cuenta con una superficie total de terreno de 4,353.29 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción de 47,279.29 metros cuadrados de los cuales solo se construyeron 44,823.47 metros cuadrados, que se autorizan.

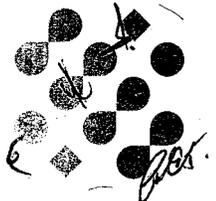
Visto y oído los fundamentos técnicos urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

CONSIDERANDO

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 102 primer párrafo, 136 fracción I, 202 fracciones III y V, 362, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 401, 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 1, 3 fracción II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 99, 100 Y 104 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Ahora bien, entrando al estudio de la solicitud respecto a someter bajo Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, tenemos que, el presente caso se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 3 fracción LXVII, 139 fracción III inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dicen: "...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 adecuado uso y disfrute." y "Artículo 139. Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: ... III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote: ... b) Multifamiliar Vertical;" y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-000043-22, 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, 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.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 03-tres de mayo de 2022-dos mil veintidós, se pudo constatar que aún no se le da uso a la construcción, pero la distribución e Instalaciones si corresponden a un multifamiliar y locales comerciales.

IV.- En lo que respecta a la demanda de cajones de estacionamiento el proyecto presentado cumple, ya que sigue respetando los cajones de estacionamiento autorizados.

V.- Obra en el presente expediente Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 24-veinticuatro de febrero del 2022-dos mil veintidós, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, Licenciado Eduardo Adrián Silva Zermeno, octavo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la primera cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual certifica que la propiedad que nos ocupa, está inscrita a favor de PROMOTORA DE INVERSIÓN DELTACK II, S.A. DE C.V., bajo el número 8282, Volumen 303, Libro 331, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 17 de septiembre de 2019, reporta los gravámenes a favor de BANREGIO véase volumen 196, libro 113, inscripción 2813 (diario. Fecha), sección Gravamen. Unidad Monterrey.

VI.- Presenta Póliza de fianza, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCION, S.A. identificada mediante Número de fianza 2165086, con fecha de expedición 17 mayo 2022, por un monto de 10,116,407.23 a favor de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey N. L.

VII.- El solicitante allega oficio 18702/SEDUSO/2022 de fecha 09 de mayo del 2022 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, Dirección para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente y Dirección para un Desarrollo Compacto, donde se notifica que deberá garantizar por el faltante de obra de construcción el cual fue notificado a la C. Marcia Gisela Mata Carmona, el monto a garantizar de \$ 10,116,407.235.

VIII.- Programa y presupuesto de obra elaborado en fecha 06 de abril de 2022, para el periodo (febrero-2020/Jun. -2022), por la cantidad de \$ 378,958,745.66.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

Gobierno

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 del **PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON (254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO) UNIDADES TIPO DEPARTAMENTO Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES DE**

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN  
DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE

2

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

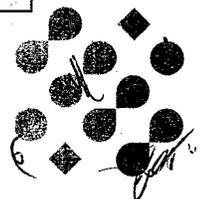


**SERVICIOS AGRUPADOS**, respecto del predio ubicado en la **CALLE WASHINGTON N°1414** en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral **(70) 05-078-010**; el cual se desarrolla en una superficie total de 4,353.29 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 47,279.29 metros cuadrados de los cuales solo se construyeron 44,823.47 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** - Una vez revisada la petición se detecta que el proyecto ingresado para aprobación de Someter bajo Régimen en condominio vertical UN EDIFICIO PARA MULTIFAMILIAR CON 254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO Y 17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS se apega al proyecto autorizado de acuerdo a los antecedentes presentados.

**TERCERO.** - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 9 al 9 de 9), 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, cuyo cuadro general de áreas queda como enseguida se indica:

CUADRO GENERAL DE AREAS			
I. AREA TOTAL DEL TERRENO			4,353.290 M2
II. ALINEAMIENTO VIAL			241.789 M2
III. AREA NETA PARA EL CONDOMINIO			4,111.501 M2
IV. AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA (PRIVADA Y COMÚN)			44,823.470 M2
V. AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA (PRIVADA Y COMÚN)			1,723.847 M2
VI. AREA TOTAL PRIVADA (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)			26,303.245 M2
VII. CUBIERTA			
	DEPARTAMENTOS	18437.843 M2	
RESIDENCIAL	BODEGAS	750.729 M2	24800.372 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	5611.80 M2	
			26,303.245 M2
COMERCIALES			
	LOCALES	1255.615 M2	
	BODEGAS	19.758 M2	1502.873 M2
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	227.500 M2	
VI.II DESCUBIERTA:			0.00 M2
VII. AREA TOTAL COMUN DE USO EXCLUSIVO DEL GRUPO RESIDENCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)			
	VII.I CUBIERTA	14093.416 M2	15,146.130M2
	VII.II DESCUBIERTA	1052.714 M2	
VIII. AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL ASIGNADO (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)			
VIII.I CUBIERTA:			
	TERRAZAS:	1303.808 M2	1,316.816 M2
VIII.II DESCUBIERTA:			
	TERRAZAS:	13.008 M2	
IX. AREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO GRUPO COMERCIAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)			498.552 M2



IX.I CUBIERTA:		498.552 M2		
IX.II DESCUBIERTA:		0.000 M2		
X. AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL ASIGNADO (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)				
X. I CUBIERTA:		141.099 M2		343.545 M2
X. II DESCUBIERTA:		202.446 M2		
XI. AREA TOTAL COMÚN GENERAL (CUBIERTA Y DESCUBIERTA)				
XI.I CUBIERTA		2,483.350 M2		2,939.029 M2
XI. II DESCUBIERTA		455.679 M2		
XII. NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS				
DEPARTAMENTOS		254		
RESIDENCIALES	BODEGAS	153	831	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		424		871
LOCALES		17		
COMERCIALES	BODEGAS	6	40	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		17		
XIII. TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTO Y DESCUBIERTO				
XIII.I CAJONES CUBIERTOS				
PRIVADOS RESIDENCIALES		424		
PRIVADOS COMERCIALES		17		
COMUNES DE USO EXCLUSIVOS RESIDENCIAL		42	509	509
COMUNES DE USO EXCLUSIVOS COMERCIAL		26		
COMUNES GENERALES		0		
XIII.II CAJONES DESCUBIERTOS		0	0	0

**CUARTO.** - 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 9 al 9 de 9) del Proyecto de RÉGIMEN EN CONDOMINIO PARA MULTIFAMILIAR (254-DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTOS) Y 17-DIECISIETE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS.

**QUINTO.** - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en los permisos autorizados bajo los números de oficio SEDUSO 18536/2022 con número de expediente L-000043-22 de fecha 08-ochó de abril del año 2022-dos mil veintidós, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.

**SEXTO.** - 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.

**SEPTIMO.** - Deberá constituirse el **PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON (254-DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, así como realizar el Reglamento del Condominio y Administración, inscribiendo

Monterrey  
2021 2024



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.

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión del PROYECTO DE VENTAS EN CONDOMINIO VERTICAL PARA (254-DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y (17-DIECISIETE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, sujetos al Régimen de Propiedad En Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO. - 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.

DECIMO.- Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, 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.

DECIMO PRIMERO. - Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los CC. Notificadores Adscritos a esta Secretaría. - Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León.



Gobierno de Monterrey 2021 - 2024

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

[Signature of Lic. Laura Irais Ballesteros Mancilla]

LIC LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

[Signature of Arq. Mario Ibarra Maldonado]

ARQ. MARIO IBARRA MALDONADO C. DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE.

[Signature of Arq. Raúl Carvajal Talamantes]

ARQ. RAÚL CARVAJAL TALAMANTES C. DIRECTOR PARA UN DESARROLLO COMPACTO

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arq. Marcia Gisela Mata C. siendo las 8:35 horas del día 20 del mes de Junio del 2022.

EL C. NOTIFICADOR NOMBRE Ing. Gerardo Nuñez

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Marcia Gisela Mata C.

FIRMA [Signature] NO. DE GAFETE 72140

FIRMA

ELIMINADO: 1 Firma. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos

