



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 1 de 6

I N S T R U C T I V O

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
LA PERSONA MORAL DENOMINADA "**MULTIOPERADORA DE
INMUEBLES**", **S. DE R.L. DE C.V.**
CON DOMICILIO EN LA CALLE CAMINO DE
LAS GAVIOTAS N° 911, COLONIA COLONIAL DE SAN
JERONIMO, MONTERREY 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 20-veinte días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis.-----**VISTO.**-El expediente administrativo No. **R-009/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 26 -veintiséis de Junio del 2015-dos mil quince, por el C. José Ponce de León Martínez, en su carácter de Administrador único de la persona moral denominada "**MULTIOPERADORA DE INMUEBLES**", **S. DE R. L. DE C.V.**, acreditando su personalidad y la existencia legal de la propiedad, mediante Escritura Pública Número 3,123-tres mil ciento veintitrés, de fecha 5-cinco días del mes de Agosto de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 26-veintiseis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; como propietaria de las unidades privativas ubicadas en la calle **CAMINO DE LAS GAVIOTAS N°524, FRACCIONAMIENTO SAN JEMO CUARTO SECTOR**, en esta Ciudad, e identificadas con los números de expedientes catastrales **44-198-105,44-198-106,44-198-107 y 44-198-108** (originalmente identificado con el número de expediente catastral 44-198-027); mediante la cual solicita **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARACTER HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, QUE ALBERGA OCHOS SEIS UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de **432.00** metros cuadrados, y una construcción autorizada de **634.32** metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple de la siguiente documentación:

Escritura Pública Número 10,167-diez mil ciento sesenta y siete, de fecha 21-veintiuno de Junio de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, y que contiene el contrato de compraventa del bien inmueble que nos ocupa, a favor de la citada persona moral.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 2 de 6

ANTECEDENTES

Mediante oficio número SEDUE 1692/2014 de fecha 21 veintiún días del mes de Julio del 2014-dos mil catorce, dentro del expediente administrativo L-114/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las Licencias de Construcción (obra nueva) y Uso de Edificación para vivienda multifamiliar(06-seis viviendas), en las unidades privativas ubicadas en la calle Camino de las Gaviotas N° 524, Fraccionamiento San Jemo Cuarto Sector, en esta Ciudad, e identificadas con los números de expedientes catastrales 44-198-105, 44-198-106, 44-198-107 y 44-198-108 (originalmente identificado con el número de expediente catastral 44-198-027), los cuales forman una superficie total de terreno de 432.00 metros cuadrados, con una construcción de 634.32 metros cuadrados.

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 1, 5 fracción XLVII y LVII, 6 fracciones IV y V, 96 primer párrafo, 191 fracción X, 192 fracciones I a IV, 198, 219 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente y demás relativos de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

II.- Que la presente solicitud, se encuentra ajustada a lo establecido por el artículo 5 fracción XLVII y LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "...XLVII. Multifamiliar Vertical: será aquel que contenga unidades de vivienda una sobre otra", "...LVII. Régimen de Propiedad en Condominio: aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal o vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública", y dado que, el proyecto autorizado mediante expediente administrativo número L-114/2014, 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 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 en fecha 12-doce de Febrero de 2016-dos mil dieciséis se observó que al momento de la visita, se hace constar que actualmente no tiene uso ya que el proyecto se encuentra en proceso, se encuentra habilitada la torre que colinda con la calle Camino a las Águilas, que de acuerdo al plano si corresponde el avance existente con los espacios que se indican en el mismo.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 3 de 6

IV.- Que de acuerdo a los antecedentes presentados el proyecto consta de una construcción total de **634.32** metros cuadrados conforme a lo que se señala en la siguiente tabla:

	M2 AUTORIZADOS		M2 TOTALES	Desglose de Áreas	
	Edificio Las Águilas	Edificio Las Gaviotas		Edificio Las Águilas	Edificio Las Gaviotas
P.BAJA	78.18	80.40	158.58	Estacionamiento para 08-cajones	Estacionamiento
NIVEL 1	78.18	80.40	158.58	01- Departamento	01- Departamento
NIVEL 2	78.18	80.40	158.58	01- Departamento	01- Departamento
NIVEL 3	78.18	80.40	158.58	01- Departamento	01- Departamento
Total	312.72	321.60	634.32	03-departamentos y 08-cajones	03-departamentos y 06- cajones
				06-seis departamentos y 14-catorce cajones	

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Se autoriza **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARACTER HABITACIONAL, QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO**, en las unidades privativas ubicadas en la calle **Camino de las Gaviotas N° 524, Fraccionamiento San Jemo Cuarto Sector**, en esta Ciudad, e identificadas con los números de expedientes catastrales **44-198-105,44-198-106,44-198-107 y 44-198-108** (originalmente identificado con el número de expediente catastral 44-198-027), los cuales forman una superficie total de terreno de **432.00 metros cuadrados**, con una construcción de **634.32 metros cuadrados**.

SEGUNDO.- En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 2 al 2 de 2), 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:

8
4
8

4-



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 4 de 6

CUADRO GENERAL DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL
EDIFICIO MULTIFAMILIAR

CONCEPTO	M2
SUPERFICIE DEL PREDIO	432.000
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	634.320
TORRE CAMINO DE LAS GAVIOTAS	
AREA PRIVATIVA CUBIERTA	253.0019
AREA PRIVATIVA DESCUBIERTA	48.5480
AREA COMUN CUBIERTA	59.7181
AREA COMUN DESCUBIERTA	76.3157
TORRE CAMINO DE LAS AGUILAS	
AREA PRIVATIVA CUBIERTA	268.2000
AREA PRIVATIVA DESCUBIERTA	65.3491
AREA COMUN CUBIERTA	53.4000
AREA COMUN DESCUBIERTA	83.2072
GRAN TOTAL	
AREA PRIVATIVA CUBIERTA	521.2019
AREA COMUN CUBIERTA	113.1181
AREA CUBIERTA	634.3200
AREA PRIVATIVA DESCUBIERTA	113.8971
AREA COMUN DESCUBIERTA	159.5229
AREA DESCUBIERTA	273.4200
AREA PRIVATIVA	635.0990
AREA COMUN	272.6410
CANTIDAD DE AREAS PRIVATIVAS	7-UNIDADES
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS TIPO DEPARTAMENTOS	6-UNIDADES
CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS TIPO CAJONES (7 Y 8)	1-UNIDAD

CP
2

8
M y



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 5 de 6

CANTIDAD DE CAJONES ASIGNADA POR DEPARTAMENTO	2-UNIDADES
CANTIDAD DE CAJONES TOTAL ASIGNADA A DEPARTAMENTOS	12-UNIDADES
CANTIDAD TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	14-UNIDADES

CUADRO GENERAL DE PROINDIVISOS POR TORRE		
TORRE	M2 DE CONSTRUCCION AUTORIZADA	% PROINDIVISOS
CAMINO DE LAS GAVIOTAS	312.7200	49.30
CAMINO DE LAS AGUILAS	321.6000	50.70
TOTAL	634.3200	100.00

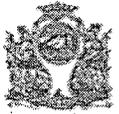
TERCERO.- En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, de las 06-seis unidades de viviendas tipo departamento, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 2 al 2 de 2 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que al momento de notificarse la presente resolución, formaran parte integral de la misma.

CUARTO.- Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 1692/2014, de fecha 21 de Julio del 2014, dentro del expediente administrativo No. L-114/2014 , emitido por esta Secretaría, en todo aquello que no se 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 CARACTER HABITACIONAL QUE ALBERGA 06-SEIS UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO**, 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 deberá 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.



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2255/2016
EXP. ADM. R-009/2015
Página 6 de 6

OCTAVO.- Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **06-SEIS UNIDADES HABITACIONALES TIPO DEPARTAMENTO**, sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

NOVENO.- Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

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, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gm/eats

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del _____.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

FIRMA _____