

Oficio No SEDUE 6755/2017  
Expediente Administrativo R-000001-17

### INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA, FIDELCOMISO No. 72343".**

Domicilio En: Ricardo Margain No. 240, Colonia Valle Del Campestre, San Pedro Garza Garcia, 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 11-once días del mes de Octubre del año 2017-dos mil diecisiete. -  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **R-000001-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 01-primer día del mes de Febrero del año 2017-dos mil diecisiete, por el **C. ARIEL FERNANDO CRUZ GARCIA**, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada **"BANCA AFIRME, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA, FIDELCOMISO No. 72343"**, en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la Avenida **PASEO DEL ACUEDUCTO No. 101**, en **FRACCIONAMIENTO SATELITE ACUEDUCTO 6° SECTOR**, en esta Ciudad, e identificado con los números de expedientes catastrales **37-422-033 y 034**; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (17-DIECISIETE) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (27-VEINTISIETE LOCALES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles antes citado, los cuales cuentan con superficies de 900.96 metros cuadrados y 867.34 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conforman una superficie total de 1768.30 metros cuadrados, con una construcción de 5,368.90 metros cuadrados, se acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 115,834-ciento quince mil ochocientos treinta y cuatro, de fecha 28-veintiocho de Octubre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se celebra Contrato de Fideicomiso irrevocable de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión, por los C.C. José Sebastián Maíz García, Ariel Fernando Cruz García representando la sociedad Promotora Satélite Acueducto S.A. de C.V., Ariel Fernando Cruz Aguirre representando la sociedad SPAIC S.A. de C.V., Carlos Francisco Maíz García, Luis Rubén Gutiérrez Gutiérrez, como Fideicomitentes y como Fiduciaria la sociedad

8. de P  
005702

1  
ORIGINAL SEDUE MONTERREY



denominada **Banca Afirme, S.A. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria)**, a quien se le transfiere la propiedad del inmueble que nos ocupa.

2. Escritura Pública Número 34,628-treinta y cuatro mil seiscientos veintiocho, de fecha 14-catorce de Marzo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se celebra Contrato TraslATIVO de Dominio de unos Lotes de Terreno en Ejecución Parcial de Fidecomiso.
3. Escritura Pública Número 116,383-ciento dieciséis m, de fecha 14-catorce de Marzo del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García García, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 129-ciento veintinueve, asociado con el Licenciado Juan Manuel García Cañamar, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Numero 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la cual se celebra Contrato TraslATIVO de Dominio de unos Lotes de Terreno en Ejecución Parcial de Fidecomiso.

### **ANTECEDENTES**

El solicitante anexa copia simple de Instructivo y Planos, de fecha 10-diez de Julio del 2014-dos mil catorce, por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizo las Licencias Municipales de Construcción (Obra Nueva) y de Uso de Edificación, para Vivienda Multifamiliar (17-dieciséis Viviendas Tipo Departamentos) y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados (27-veintisiete Locales), bajo el oficio No. SEDUE/1613/2014, bajo el expediente L-000501/2013, en la Avenida Paseo del Acueducto s/n, esquina Paseo de los Misterios, identificado con los expedientes catastrales 37-422-033 y 034, con una superficie de 900.96 m2 y 867.34 m2, respectivamente mismos que conforman 1,768.30 m2, con una construcción de obra nueva de 5,368.90 m2.

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, 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 dicen: "...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-000501/2013, 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 realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 03 de Abril del año 2017, se hace constar que al momento de la visita de inspección el uso actual de la construcción es sin uso al momento ya que se encuentra en etapa de acabados, la construcción coincide con los planos proporcionados al momento de la inspección, si cuenta con los cajones del proyecto.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,368.90 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN A SOMETER BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL			
	AUTORIZADA	TOTAL	DESGLOS EDE AREAS
1 NIVEL	1,298.00 m <sup>2</sup>	1,298.00 m <sup>2</sup>	Locales Comerciales y de Servicios Agrupados del 1 al 5 con área de almacén y ½ baño cada uno. Escaleras, elevador y estacionamiento semi-techado con capacidad para 37 cajones.
2 NIVEL	829.00 m <sup>2</sup>	829.00 m <sup>2</sup>	Locales Comerciales y de Servicios Agrupados del 6 al 18 con área de almacén y ½ baño cada uno. Escaleras, elevador y estacionamiento semi-techado con capacidad para 14 cajones.
3 NIVEL	982.00 m <sup>2</sup>	982.00 m <sup>2</sup>	Locales Comerciales y de Servicios Agrupados del 19 al 27 con área de almacén y ½ baño cada uno. Terraza techada, escaleras y elevador.
4 NIVEL	384.50 m <sup>2</sup>	384.50 m <sup>2</sup>	Área de estacionamiento semi-techado con capacidad para 39 autos, escaleras, elevador y caseta de vigilancia.
5 NIVEL	369.70 m <sup>2</sup>	369.70 m <sup>2</sup>	Departamentos <u>1, 6, 11 y 15</u> cada uno cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 1 recamara, 1 baño completo y terraza techada. Áreas generales: escaleras, elevador y pasillo.
6 NIVEL	369.70 m <sup>2</sup>	369.70 m <sup>2</sup>	Departamentos <u>2, 7, 12 y 16</u> cada uno cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 1 recamara, 1 baño completo y terraza techada. Áreas generales: escaleras, elevador y pasillo.
7 NIVEL	369.70 m <sup>2</sup>	369.70 m <sup>2</sup>	Departamentos <u>3, 8, 13 y 17</u> cada uno cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 1 recamara, 1 baño completo y terraza techada. Áreas generales: escaleras, elevador y pasillo.
8 NIVEL	372.40 m <sup>2</sup>	372.40 m <sup>2</sup>	Departamentos <u>4 y 9</u> cada uno cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 1 recamara, 1 baño completo y terraza techada. Departamentos <u>14</u> cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 2 recamaras, 1 baño completo, lavandería y 2 terrazas.

			techadas. Áreas generales: escaleras, elevador y pasillo.
<b>9 NIVEL</b>	252.40 m2	252.40 m2	Departamentos 5 y 10, PLANTA BAJA; cada uno cuenta con las siguientes áreas: sala, comedor, cocina, 1 recamara, 1 baño completo, escaleras hacia planta alta y terraza techada. Áreas generales: área techada y sin techar para amenidades, escaleras, elevador y pasillo.
<b>10 NIVEL</b>	141.50 m2	141.50 m2	Departamentos 5 y 10, PLANTA ALTA; cada uno cuenta con las siguientes áreas: 1 recamara con baño completo, sala de TV y escaleras hacia planta baja.
<b>TOTAL</b>	<b>5,368.90 m2</b>	<b>5,368.90 m2</b>	

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9° que a la letra dice: "Una vez aprobado por las Autoridades competentes el uso de suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio".

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 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (17-DIECISIETE) VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (27-VEINTISIETE LOCALES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en los inmuebles ubicados en la Avenida Paseo del Acueducto No. 101, esquina Paseo de los Misterios, identificado con los expedientes catastrales 37-422-033 y 034, los cuales cuentan con superficies de 900.96 metros cuadrados y 867.34 metros cuadrados, respectivamente, mismos que conforman una superficie total de 1768.30 metros cuadrados, con una construcción de 5,368.90 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**TERCERO:** En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 7 a 7 de 7), 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		
AREA TOTAL DE TERRENO	1,768.30	m2
AREA NETA DEL CONDOMINIO	1,768.30	m2

AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	5,368.90	m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	5,368.90	m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	1,999.37	m2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA	3,159.17	m2
AREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	2,826.35	m2
LOCALES	1,331.00	m2
DEPARTAMENTOS	1,363.05	m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	132.30	m2
AREA TOTAL PRIVADA DESCUBIERTA	332.82	m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	332.82	m2
AZOTEAS	313.15	m2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	4,209.10	m2
AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	2,542.55	m2
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	1,666.55	m2
TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS	44	
LOCALES	27	
DEPARTAMENTOS	17	
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	90	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ASIGNADOS	34	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO COMUNES	56	

**CUARTO:** En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para las (17-diecisiete Viviendas tipo Departamentos) y (27-veintisiete Locales Comerciales y de Servicios Agrupados), se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 7 a 7 de 7 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, que se anexan, los cuales son por parte integrante de la presente autorización.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** Deberá constituirse la **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA MULTIFAMILIAR (17-DIECISIETE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS (27-VEINTISIETE LOCALES) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, 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, 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.

005704

ORIGINAL SEDE URBANISMO MONTERREY



**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de las **(17-DIECISIETE VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS) MULTIFAMILIAR Y (27-VEINTISIETE LOCALES) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

**OCTAVO.** 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, 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.

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** 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 los C. C Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León. -----



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

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / EAM / sev

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE \_\_\_\_\_