

### ACUERDO

-En Monterrey, Nuevo León, a los 04-cuatro días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. **R-000010/2017**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 28-veintiocho días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete, por la **C. CLAUDIA MARCELA HUACUJA MOTA**, en su carácter de apoderada legal de la sociedad denominada "**BANCO ACTINVER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE FIDEICOMISO 2100.**", en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL MEXICO-LAREDO No. 5002**, en la Estanzuela, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-009-002**; solicitud con la que pretende obtener la autorización para **SOMETER BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARACTER PARA (11-ONCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO) OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, y una construcción total de 37,736.18 metros cuadrados; para lo cual, se acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Pública Número 4,097-cuatro mil noventa y siete, de fecha 24-veinticuatro de Septiembre del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo, Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaria Publica Numero 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, por medio de la la sociedad denominada "Torre Emblem", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable., adquiere el predio bajo el expediente catastral 51-009-002.
2. Escritura Pública Número 11,771-once mil setecientos setenta y uno, de fecha 28-veintiocho de Mayo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente de la Notaria Publica 75-setenta y cinco, de la que es Titular Ignacio Gerardo Martínez González, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio de la cual se celebra Contrato de Fideicomiso irrevocable, por SIR S.A. de C.V., como Fideicomitentes y como Fideicomitente SC, la sociedad denominada Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Fideicomiso 2100, a quien se le transfiere la propiedad del inmueble que nos ocupa.
3. Instrumento Número 35,694-treinta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro, de fecha 01-primer de Marzo del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, Titular de la Notaria Numero 201-doscientos uno, del Distrito Federal, por medio de la cual se celebra la Protocolización del acta de la asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de "PRUDENTIAL BANK" S.A. DE C.V. obteniendo la integración de la sociedad "GRUPO FINANCIERO ACTIVER", S.A. DE C.V.
4. Instrumento Número 39,122-treinta y nueve mil ciento veintidós, de fecha 07-siete de Junio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaria Numero 218-doscientos dieciocho, del Distrito Federal, por medio de la cual se celebra la Protocolización parcial de la acta de sesión del consejo de administración de "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, otorgando poder a la C. Mercy Myrtha Muñoz Díaz.
5. Acta Fuera de Protocolo Número 53,873/2016-ciencuenta y tres mil ochocientos setenta y tres diagonal dos mil dieciséis, de fecha 07-siete de Noviembre del 2016-dos mil dieciseis, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaria Publica 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por medio de la cual la sociedad Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Fideicomiso 2100, otorga Poder a Claudia Marcela Huacuja Mota y/o Oscar Pablo Quintero Urrutia entre otros.

### ANTECEDENTES

Presenta copia simple de planos e Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo el Oficio No. SEDUE 5619/2015 y el Expediente Administrativo L-191/2015, de fecha 07-siete días del mes de Octubre de 2015-dos mil quince, LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (obra nueva) y de USO DE EDIFICACIÓN para 11-ONCE LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 111-CIENTO ONCE OFICINAS ADMINISTRATIVAS, para el predio ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo sin número, en esta Ciudad, identificado con expediente

804800

Catastral número 51-009-002 y con superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 37,912.17 metros cuadrados.

Presenta copia simple de planos e Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobó bajo el Oficio No. SEDUE 5929/2017 y el Expediente Administrativo L-000584/2016, de fecha 31-treinta y un días del mes de Julio de 2016-dos mil dieciséis, MODIFICACIÓN AL PROYECTO DE CONSTRUCCION PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE L-191/2015, consistente en la MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (ampliación y distribución) y de USO DE EDIFICACIÓN (ampliación) para LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS; para el predio ubicado en la Carretera Nacional México-Laredo No. 5002, en la Estanzuela, en esta Ciudad, identificado con Expediente Catastral número 51-009-002 y con superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 37,736.18 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 Fracción V, 5 fracción LVII, 6 fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 96, primer párrafo, 191 fracciones III y X, 219, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y 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 los 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 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-000584/2016, 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.- Que de acuerdo a la autorización emitida por esta Secretaría, una mediante oficio número SEDUE 5929/2017 de fecha 31-treinta y un días del mes de Julio de 2016-dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo L-000584/2016, la cual fue descrita en el apartado de la presente resolución, y con la que cuenta el inmueble, identificado con el número de expediente catastral 51-009-002, para la Modificación de la Licencia de Construcción (ampliación y distribución) y de Uso de Edificación (ampliación) para Locales Comerciales y Servicios Agrupados y Oficinas Administrativas Previamente Autorizados aplicándose el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano ya invocado, que señala "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con

anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.", resultando procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que siguen vigentes los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados.

IV.- De acuerdo a inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 13 de Julio de 2017 se hace constar que al momento de la visita que el inmueble se encuentra sin uso y en etapa de acabados, la construcción coincide según los planos proporcionados para inspección únicamente presenta fusión de oficinas una en piso 3 en oficinas A-304 y A-305 y otra en el piso 7 en Oficina B-703- y B-704, pero la construcción no presenta diferencias en metros cuadrados de construcción, si cuenta con cajones de estacionamiento.

V.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 37,736.18 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN A SOMETER BAJO REGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL			
Nivel	M2 Autorizados	Total de M2 construcción	Distribución
Sótano 4	4372.51	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 143 cajones, escaleras, rampas de acceso, cubo de servicio, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
Sótano 3	4372.51	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 146 cajones, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén.
Sótano 2	4372.51	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 147 cajones, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico, cuarto de empleados, equipo de cisterna.
Sótano 1	4372.51	4372.51	Estacionamiento cubierto con capacidad para 129 cajones, rampas de acceso, cubo de servicio, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, cuarto eléctrico.
Planta Baja	2459.80	2459.80	Accesos, pasillos de circulación, estacionamiento con capacidad para 55 cajones, rampas de acceso a estacionamiento en sótanos, áreas de jardín. Torre 1: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas. Torre 2: 03-tres Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y lobby de acceso a área de oficinas. Torre 03: 05-cinco Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
<u>Nivel 2</u>	2764.18	2764.18	Torre 1: 08-ocho oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: Estacionamiento cubierto con capacidad para 44 cajones, escaleras, pasillos de circulación, elevadores, áreas de almacén. Torre 03: segundo nivel de los 05 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados.
<u>Nivel 3</u>	2564.86	2564.86	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 06-seis oficinas, baños, escaleras y elevadores, Estacionamiento cubierto con capacidad para 24 cajones, pasillos de circulación.
Nivel 4	2507.03	2507.03	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 14-catorce oficinas, baños, escaleras y elevadores, pasillo de circulación, 5-sala de juntas.
Nivel 5	2453.49	2453.49	Torre 1: 07-siete oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 20-veinte oficinas, baños, escaleras y elevadores y terraza descubierta.
Nivel 6	2453.49	2453.49	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y

			elevadores. Torre 2: 13-trece oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Nivel 7	2499.56	2499.56	Torre 1: 08-ocho oficinas, baños, área de equipos, escaleras y elevadores. Torre 2: 14-catorce oficinas, baños, escaleras y elevadores.
Nivel 8	2543.73	2543.73	Torre 1: 09-nueve oficinas, baños, área de almacén, escaleras y elevadores. Torre 2: 20-veinte oficinas, baños, escaleras y elevadores.
<b>Total</b>	<b>37,736.18</b>	<b>37,736.18</b>	-----

VI.- Deberá respetar lo señalado en la Ley den Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 5, fracción LVII que a la letra dice: "Régimen de propiedad en condominio: aquel 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"; observando 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 REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARACTER PARA (11-ONCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO) OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **CARRETERA NACIONAL No. 5002, COLONIA LA ESTANZUELA**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **51-009-002**, el cual tiene un superficie total de 6,279.80 metros cuadrados, donde presenta una construcción de 37,736.18 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 11 a 11 de 11), 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:

<b>CUADRO GENERAL DE AREAS</b>	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRNO	6,279.80 m2
AREA DE AFECTACION	257.44 m2
<b>SUPERFICIE SUJETA A REGIMEN</b>	<b>6,022.36 m2</b>
<b>TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>16,344.45 m2</b>
TOTAL DE AREA PRIVADA CUBIERTA	16,290.85 m2
OFICINAS	12,359.39 m2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	2,120.10 m2
LOCALES	1,100.54 m2
BODEGAS INDIVIDUALES	143.99 m2
CAJONES INDIVIDUALES	566.83 m2
TOTAL DE AREA PRIVADA DESCUBIERTA	53.60 m2
TERRAZAS DE OFICINAS	53.60 m2
<b>TOTAL DE AREA COMUN CUBIERTA Y DESCUBIERTA</b>	<b>28,387.15 m2</b>

AREA TOTAL COMUN CUBIERTA	21,445.33 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL COMUN DESCUBIERTA	6,941.82 m <sup>2</sup>
<b>NUMERO TOTAL DE AREA PRIVADAS</b>	<b>361</b>
OFICINAS	144
CAJONES VINCULADOS	144
LOCALES	11
BODEGAS INDIVIDUALES	22
CAJONES INDIVIDUALES	40
<b>NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS Y DESCUBIERTOS</b>	<b>694</b>
CAJONES CUBIERTOS EN TOTAL	652
CAJONES CUBIERTOS PRIVADOS (ASIGNADOS A OFICINAS)	144
CAJONES CUBIERTOS INDIVIDUALES	40
CAJONES COMUNES	468
CAJONES DESCUBIERTOS EN TOTAL	42
CAJONES DESCUBIERTOS COMUNES	42

**CUADRO RESUMEN POR GRUPO**

	SUPERFICIE CONSIDERADA PARA EL INDIVISO	% INDIVISO	AREA COMUN DE TODO EL CONDominio		TERRENO
			CUBIERTO	DESCUBIERTO	
TOTAL OFICINAS	14,533.09	88.92%	19,068.67	6,172.50	5,354.94
TOTAL LOCALES	1,100.54	6.73%	1,444.10	467.42	405.51
TOTAL BODEGAS	143.99	0.88%	188.93	61.16	53.06
TOTAL CAJONES	566.83	3.47%	743.73	240.74	208.86
<b>TOTAL</b>	<b>16,344.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,445.43</b>	<b>6,941.82</b>	<b>6,022.36</b>

**CUARTO:** En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para los (11-once Locales comerciales y de Servicios Agrupados, 144-ciento cuarenta y cuatro Oficinas Administrativas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 11 a 11 de 11 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 **EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE CARÁCTER PARA (11-ONCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en el Estado, y en su caso el Reglamento Interno 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.

**SEPTIMO:** Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **(11-ONCE) LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y (144-CIENTO CUARENTA Y CUATRO) OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Modalidad Vertical.

004802

5  
**ORIGINAL SE DUEÑOS MONTERREY**



**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.

**DECIMO.** - 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 firman los CC. 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 / AEDC / se/v