

No. de Oficio: SEDUE 6568/2017
ASUNTO: Expediente Administrativo R-000012-17

INSTRUCTIVO

C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS", S.A. DE C. V. AVENIDA RICARDO MARGAIN No. 555-C 4º PISO, COLONIA CARIZZALEJO, SAN PEDRO GARZA GARCIA, 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 22-veintidós días del mes de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El expediente administrativo No. **R-000012-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 18-dieciocho de julio del 2017-dos mil dieciséis, por el C. VIRGILIO GARZA TREVIÑO, en su carácter de apoderado legal de la sociedad denominada "**PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS**", S.A. DE C. V., acreditando su personalidad y la existencia legal de la sociedad con Escritura Publica número 6,682-seis mil seiscientos ochenta y dos, de fecha 18-dieciocho de Enero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado Nuevo León; sociedad que es propietaria de los predios ubicados en la calle **JOSE BENITEZ N°2450, COLONIA OBISPADO**, jurisdicción de este municipio, e identificados con los números de expedientes catastrales **(70) 11-149-017 y 11-149-018**, acreditando el lote 017 mediante Escritura Publica número 23,903-veintitres mil novecientos tres, de fecha 2-dos de Julio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público número 115-ciento, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; respecto al lote 018 lo acredita mediante Escritura Publica número 14,709-catorce mil setecientos nueve, de fecha 14-catorce de Octubre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito; solicitud mediante la cual la citada sociedad solicita someter bajo **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 18-DIECIOCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, en los predios antes citados, donde el lote 017 tiene una superficie de 1,200.00 metros cuadrados y el lote 018 una superficie de 880.00 metros cuadrados, conformando una superficie total de 2,080.00 metros cuadrados; con una construcción autorizada de 10,780.66 metros cuadrados, acompañando la siguiente documentación:

- a) Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 07 de Julio del 2017-dos mil diecisiete, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores, mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor la sociedad denominada "**PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", bajo el número 8226, Volumen 288, Libro 330,

Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 02 de Octubre del 2014-dos mil catorce, No reporta en su margen GRAVAMEN ALGUNO; esto en relación al predio ubicado en la calle José Benítez N° 2460 y 2470.

- b) Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 07 de Julio del 2017-dos mil diecisiete, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través del Registrador Publico de la Propiedad, del Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey, Nuevo León, Licenciado Refugio de Jesús Rodríguez Flores mediante el cual certifica que la propiedad inscrita a favor la sociedad denominada "PROYECTOS Y SERVICIOS ESTRATEGICOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE" , bajo el número 9756, Volumen 288, Libro 391 Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 24 de Noviembre del 2014-dos mil catorce, No reporta en su margen GRAVAMEN ALGUNO; esto en relación al predio ubicado en la calle José Benítez N° 2450.

ANTECEDENTES

- 1) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León, mediante oficio SEDU 4786/2017 de fecha 03-tres de Abril de 2017 dentro del expediente administrativo No. L-000594-16, Autoriza las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (AMPLIACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION PARA LOCALES COMERCIALES, Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en los predios identificados con los Expedientes Catastrales Números 11-149-017 Y 11-149-018 los cuales tienen una superficie respectivamente de 1,200.00 metros cuadrados y de 880.00 metros cuadrado conformando una superficie total de 2080.00 metros cuadrados y una construcción total de 10,780.66 metros cuadrados, ubicado en la calle José Benítez N° 2450, Colonia Obispado 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 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, fracciones IV y V, 10 fracciones I, II, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 96, primer párrafo, 19 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 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 5 fracción LVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: "*...LVII. Régimen de Propiedad en Condominio: aquél en que 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-000594-16, 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 el proyecto presentado consta de una construcción total de 10,780.66 metros cuadrados, del que se desprende el siguiente desglose de áreas:

	Área Autorizada	Total	Distribución
Sótano 3.5	819.09m ²	819.09m ²	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 28 cajones, rampa de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, escaleras, 03-elevadores, almacén.
Sótano 3	1,641.12m ²	1,641.12m ²	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 55 cajones, rampa de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho, escaleras, 03-elevadores.
Sótano 2	1,641.12m ²	1,641.12m ²	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 55 cajones, pasillo de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho escaleras, elevadores.
Sótano 1	1,641.12m ²	1,641.12m ²	Estacionamiento rampeado cubierto con capacidad para 41 cajones, pasillo de circulación 6.35 ml de ancho con una pendiente del 4.42%, pasillo de circulación horizontal de 8.00 ml de ancho escaleras, 03-elevadores, oficina de control, cuarto de sub estación, equipo, cisternas, rampas de acceso (entrada y salida).
Planta Baja	938.45m ²	938.45m ²	Rampa de acceso y salida a Sótanos, acceso a estacionamiento descubierto con capacidad para 26 cajones, acceso principal, 06 Locales, pasillo de circulación, recepción para el área de oficinas, 03-elevadores, baños y escalera.
1 Nivel	935.45m ²	935.45m ²	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
2º Nivel	938.45m ²	938.45m ²	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
3º Nivel	938.45m ²	938.45m ²	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.

2
10.19

4º Nivel	938.45m2	938.45m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 04 oficinas.
5º Nivel	294.45 m2	294.45 m2	Recepción, 03-elevadores, baños y escalera, 02 oficinas.
6º Nivel	51.51 m2	51.51 m2	Baños, elevadores, escaleras.
TOTAL	10,780.66 m2	10,780.66 m2	-----

IV.-De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal adscrito a esta secretaría en fecha 28 de agosto de 2017-dos mil diecisiete, actualmente al momento no se observa uso ya que se encuentra en proceso de construcción e instalación de cancelería en algunos niveles, si corresponde al momento de la inspección, si cuenta con cajones de estacionamiento.

V.- 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"*. 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, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Se autorizan **SOMETER BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 18-DIECIOCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, con respecto a los inmuebles ubicados en la calle **JOSE BENITEZ N° 2450 COLONIA OBISPADO** , Jurisdicción de este municipio, e identificado con los números de expedientes catastrales **70) 11-149-017 y 11-149-018**, donde el lote 017 tiene una superficie de 1,200.00 metros cuadrados y el lote 018 una superficie de 880.00 metros cuadrados respectivamente, conformando una superficie total de 2,080.00 metros cuadrados; con una construcción autorizada de **10,780.66** metros cuadrados.

SEGUNDO. - En el presente acto se autorizan los Planos (1 de 3 al 3 de 3), 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:

DESGLASE DE AREAS PARA REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.

CUADRO GENERAL DE AREAS

AREA TOTAL DEL TERRENO	2,080.000M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION CUBIERTA	10,780.660 M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DESCUBIERTA	2,198.720 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS	7,185.760 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS CUBIERTAS	6,846.260 M2
LOCALES	732.200 M2
OFICINAS	3,605.560 M2
CAJONES ASIGNADOS A LOCALES	167.000 M2
CAJONES ASIGNADOS A OFICINAS	2,042.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS INDIVIDUALES	299.000 M2
TOTAL DE AREAS PRIVADAS DESCUBIERTAS	339.500 M2
TERRAZAS DE OFICINAS	0.000 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS ASIGNADOS A LOCALES	339.500 M2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS A OFICINAS	0.000 M2
TOTAL DE AREAS COMUNES	5,793.620 M2
COMUNES CUBIERTAS	3,934.400 M2
COMUNES DESCUBIERTAS	1,859.220 M2
NUMERO TOTAL DE AREAS PRIVADAS	46
LOCALES	6
OFICINAS	18
BODEGAS INDIVIDUALES	0
CAJONES PRIVADOS INDIVIDUALES	22
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	205 CAJ.
CAJONES CUBIERTOS	179 CAJ.
PRIVADOS ASIGNADOS	157 CAJ.
PRIVADOS INDIVIDUALES	22 CAJ.
COMUNES	0 CAJ.
CAJONES DESCUBIERTOS	26 CAJ.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA
CARRILLO DE LA RIVERA
2018

Q
J.F.R.

PRIVADOS ASIGNADOS	25 CAJ.
COMUNES	1 CAJ.

TERCERO. - En cuanto a las tablas Individuales de las Áreas privadas, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, se encuentran insertos en los planos anexos, 1 de 3 al 3 de 3 del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 18-DIECIOCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 4786/2017, emitido por esta Secretaría en fecha 03-tres de abril del 2016, dentro del expediente administrativo No. L-000594/2016, debidamente notificado al solicitante el 27-veintisiete de abril del 2017-dos mil diecisiete, 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 DE TIPO VERTICAL DE CARÁCTER COMERCIAL Y SERVICIOS QUE ALBERGA 06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 18-DIECIOCHO 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, de acuerdo al presente acuerdo.

SEPTIMO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **06-SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, Y 18-DIECIOCHO OFICINAS ADMINISTRATIVAS**, sujetas al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO TIPO 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 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.

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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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

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

GOBIERNO MUNICIPAL DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS/AEDC/gfm

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

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____

FIRMA _____
No. DE GAFETE _____

FIRMA _____

