

ACUERDO ADMINISTRATIVO

--En Monterrey, Nuevo León, a 14-catorce días del mes de febrero del año 2018-dos mil dieciocho.-
--**VISTO.**- El expediente administrativo No. **R-000014-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 07-siete de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. JOSE ALEJANDRO BENAVIDES RODRIGUEZ**, en su carácter de apoderado legal de "**BANCA AFIRME**" **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISION FIDUCIARIA**, como Fiduciaria dentro del Fideicomiso N° 73293, respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA GUADALAJARA N° 1107, COLONIA LAS MITRAS**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **70) 11-023-010**, del cual solicita la autorización para someter bajo **RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-199-17**, el cual se desarrolla en una superficie total de 960.11 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 1,291.00 metros cuadrados, para la cual acompaña la siguiente documentación:

- Escritura Pública Número 25,872- veinticinco mil ochocientos setenta y dos, de fecha 23-veintitres de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 3-tres, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado; por medio de la cual se hace constar el convenio de aportación de bien inmueble al Patrimonio del contrato de Fideicomiso irrevocable de administración para desarrollo inmobiliario número 73293, en la que comparece **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, (DIVISION FIDUCIARIA)** N° 73293 en su carácter de Fiduciaria, al que se integra el inmueble que nos ocupa.
- Escritura Pública Número 25,887- veinticinco mil ochocientos ochenta y siete, de fecha 24-veinticuatro de Mayo del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Titular de la Notaría Publica Número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, por la cual se otorga poder especial para actos de administración, tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución, con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del fideicomiso, a favor de la sociedad Inmobiliaria Beroja, S.A. de C.V., del señor José Alejandro Benavides Rodriguez y del señor Maximino Martinez Flores, que al efecto designó la sociedad denominada "**BANCA AFIRME, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, División Fiduciaria.**"

ANTECEDENTES

Presenta copia simple de Cartulina, Instructivo y Planos en el cual se otorga la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción para 19 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y Almacén de Productos Inocuos Otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número de Oficio SEDUE 6604/2017 y número de Expediente Administrativo L-000199-17 de fecha 26 de Septiembre del 2017, con una construcción total de 1,291.00 metros cuadrados.

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, 96 primer párrafo, 216, 219, 245, 360 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno 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, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey y los demás relativas disposiciones aplicables de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

II.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el Artículo 5, fracción LVII que a la letra dice: *"Para los efectos de esta Ley, se entiende por: LVII 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"*; toda vez que el presente proyecto trata sobre un inmueble a construir en forma vertical (por consistir en 03-tres niveles la edificación que se pretende someter al régimen) con las características antes señaladas, es decir, un Régimen de Propiedad en Condominio Vertical, resulta dable entrar al estudio de la presente solicitud, considerando las gráficas y tablas trazadas en los planos respectivos.

III.- De acuerdo a inspección realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 12-doce de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se hizo constar que al momento de la visita de inspección se encuentra el inmueble que no tiene uso alguno, se trata de un lote baldío, aun no existe ningún tipo de trabajo.

IV.- Que el proyecto presentado corresponde al autorizado, el cual tiene una construcción total de 1,291.00 metros cuadrados, de acuerdo a la siguiente tabla:



	Existente	Total	Desglose de Áreas
Planta Baja	577.45 m2	577.45 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 07- locales comerciales, 20 cajones de estacionamiento y escaleras.
Planta Alta	568.44 m2	568.44 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 12 locales comerciales y escaleras.
1 Nivel	145.11 m2	145.11 m2	Cuenta con las siguientes áreas: 01-un Almacén de productos inocuos y escaleras.
Total	1,291.00 m2	1,291.00 m2	-----

V.- Deberá respetar lo señalado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, en el artículo 9° que a la letra dice: *“La Escritura Constitutiva del Condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado.”*, y demás disposiciones aplicables del ordenamiento legal invocado

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito 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** el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA 19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-000199-17**, respecto al predio identificado con el número de expediente catastral 11-023-010, ubicado por la Avenida GUADALAJARA No. 1107 Colonia LAS MITRAS, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; régimen que se desarrolla en una superficie total de 960.11 metros cuadrados, y cuenta con una construcción total de 1,291.00 metros cuadrados autorizados.

SEGUNDO.- En el presente acto se autoriza el Plano (03 de 03), 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:

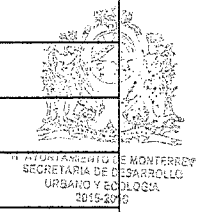


CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	960.11	M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,291.00	M2



ÁREA TOTAL DE DESPLANTES	637.58	M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	719.70	M2
ÁREA PRIVATIVA DE LOCALES COMERCIALES CUBIERTA	574.60	M2
ÁREA PRIVATIVA DE ALMACEN CUBIERTA	145.11	M2
NUMERO DE ÁREAS PRIVADAS DE LOCALES COMERCIALES	19	UNIDADES
NUMERO DE AREAS PRIVADAS DE ALMACEN	1	UNIDAD
NUMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	20	
No. CAJONES CUBIERTO	7.00	
No. CAJONES DESCUBIERTOS	13.00	
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION POR NIVELES:		
AREA DE CONSTRUCCION EN PLANTA BAJA	577.45	M2
AREA DE CONSTRUCCION EN NIVEL 1	568.44	M2
AREA DE CONSTRUCCION EN NIVEL 2	145.11	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	1,291.00	M2
AREA LIBRE	382.66	M2
AREA DE JARDIN	97.71	M2
AREAS DE USO COMUN		
AREA DE CIRCULACIONES VEHICULARES CUBIERTAS	67.07	M2
AREA DE CIRCULACIONES VEHICULARES DESCUBIERTAS	129.94	M2
AREA DE CIRCULACIONES HORIZONTALES CUBIERTAS	344.69	M2
AREA DE CIRCULACIONES HORIZONTALES DESCUBIERTAS	9.07	M2
AREA DE CIRCULACIONES VERTICALES CUBIERTAS	16.98	M2
NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	20	
AREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CUBIERTOS	118.35	M2

4.0
8.14



AREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTOS	154.19 M2
AREA DE JARDIN DESCUBIERTO	97.71 M2
AREA DE CUARTO DE INSTALACIONES CUBIERTOS	9.04 M2
AREA DE CUARTO DE ASEO CUBIERTO	4.36 M2
AREA COMUN DEASCUBIERTA	162.51 M2
AREA DE BAÑOS HOMBRES Y MUJERES CUBIERTOS	10.81 M2
AREA DE TERRAZA COMUN DESCUBIERTO AZOTEA	412.00 M2

TERCERO. - Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las Áreas privadas, Áreas Comunes, Indivisos, Cajones de Estacionamiento, Áreas Cubiertas y Áreas Descubiertas, para los 19 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 01 Almacén de Productos Inocuos, que se encuentran insertos en los planos anexos, 01 de 03 al 03 de 03 del Proyecto de Régimen en Condominio Vertical, quedando debidamente autorizados y que forman parte integrante de esta resolución.

CUARTO. - Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio número SEDUE 6604/2017 de fecha 26-veintiseis de septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, dentro del expediente administrativo L-000199-17, emitidos por esta Secretaria y debidamente notificados al solicitante, en todo aquello que no se contra ponga 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 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 el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL DE UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS que alberga 19 Locales Comerciales y de Servicios Agrupados y 01 Almacén de Productos Inocuos PREVIAMENTE AUTORIZADO**, así como demás aspectos que se graficaron en los planos 1 de 3 al 3 de 3 como parte complementaria a la presente resolución 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 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.

SEPTIMO.- 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.

Handwritten initials/signature

OCTAVO. - Se autoriza la celebración de las operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad y/o posesión de los **19 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y 01 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, sujetos 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, 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.- 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. - Así Administrativamente actuando lo firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano 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 / jhcc

